

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori NIEDDU, SAPORITO, IANNI, ANGELONI,
ROSATI, SARTORI e MELOTTO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 LUGLIO 1987

Autorizzazione all'Istituto postelegrafonici ad alienare
il patrimonio immobiliare

ONOREVOLI SENATORI. – Il problema «casa» in questi ultimi tempi ha richiamato fortemente l'attenzione delle forze politiche e sociali del Paese sia per cercare soluzioni idonee alla domanda di alloggi in locazione, rimasta insoddisfatta per molti cittadini, sia per agevolare l'accesso alla diretta proprietà dell'abitazione. E proprio quest'ultima tendenza si è ormai radicata nel nostro Paese. Infatti, i dati dell'ultima indagine Istat per il 1985 dimostrano, senza ombra di dubbio, la fondatezza di questa affermazione. Il titolo di godimento in proprietà ha raggiunto la percentuale del 67,8 per cento dei cittadini, con ciò ponendo il nostro Paese ai primi livelli della Comunità europea.

Nella passata legislatura sono state presenta-

te dalle varie parti politiche diverse proposte di legge intese a favorire l'accesso alla proprietà dei cittadini relativamente agli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Ricordiamo, in particolare, quelle dei senatori Malagodi (atto Senato n. 95), Saporito (atto Senato n. 313), Libertini (atto Senato n. 110).

Il Governo, dal canto suo, con un apposito schema di disegno di legge rimasto alla fase di «concerto», di iniziativa del Ministro del tesoro Gorla, noto come «piano Gorla», aveva elaborato un piano per mettere in vendita una parte del patrimonio immobiliare accumulato dagli enti previdenziali dipendenti dal Ministero del tesoro. Ciò in quanto la redditività degli edifici più vecchi è decrescente e la loro tipologia non corrisponde più alle esigenze che ne

determinarono l'acquisto. Gli inquilini inoltre si oppongono all'applicazione dell'equo canone e crescono la morosità dei locatari ed il relativo contenzioso. Ragion per cui se ne propone la vendita. Con altro disegno di legge governativo d'iniziativa del Ministro dei lavori pubblici Nicolazzi, di concerto con i Ministri del tesoro e dell'interno, (atto Camera n. 1215) dal titolo «Strutture e compiti degli enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica. Norme relative al riscatto degli alloggi e autorizzazione all'Istituto postelegrafonici ad alienare il patrimonio immobiliare», veniva affrontato il problema del riscatto degli alloggi degli Istituti autonomi delle case popolari e dell'Istituto postelegrafonici.

La IX Commissione (Lavori pubblici) della Camera, dopo ampio esame del disegno di legge governativo, su proposta del suo Presidente, onorevole Botta, dava mandato ad un comitato ristretto di elaborare un testo unificato delle varie proposte in materia, stralciando da esso la parte riguardante l'Istituto postelegrafonici, parte che viene in alcuni punti riproposta nel presente disegno di legge in quanto contiene soluzioni al problema della casa che sono condivise dal vigilante Ministero delle poste e delle telecomunicazioni, oltre che dai lavoratori postelegrafonici, per cui si auspica che il disegno di legge medesimo possa giungere a rapida approvazione.

Gli aspetti più qualificanti del provvedimento sono costituiti dall'alienazione degli immobili agli attuali locatari, con varie facilitazioni nella determinazione del corrispettivo e nelle modalità di pagamento, e dal reimpiego delle somme ricavate dalla vendita degli immobili in nuovi programmi di edilizia abitativa a garanzia delle obbligazioni inerenti alla gestione del Fondo di cui all'articolo 77 del decreto del Presidente della Repubblica n. 656 del 1952.

Ecco ora una breve illustrazione del provvedimento.

L'Istituto postelegrafonici, che è ente di diritto pubblico sottoposto a vigilanza del Ministro delle poste e delle telecomunicazioni (articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica n. 542 dell'8 aprile 1953), incluso ora nella tabella degli enti «necessari» allegata

alla legge 20 marzo 1975, n. 70, e, infine, assoggettato alle disposizioni dell'articolo 25 della legge 5 agosto 1978, n. 468, ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 3 novembre 1983 (*Gazzetta Ufficiale* n. 305 del 7 novembre 1983), gestisce numerose attività «assistenziali» in favore del personale postelegrafonico ed ha, tra i suoi fini primari, quello di erogare il trattamento di quiescenza ai direttori di ufficio locale, ai titolari di agenzia, ai supplenti, ai ricevitori e ai portalettere, secondo quanto dispongono l'articolo 77 del decreto del Presidente della Repubblica 5 giugno 1952, n. 656, e l'articolo 2, terzo comma, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 8 aprile 1953, n. 542.

Va precisato a questo punto che l'Istituto è proprietario di numerosi immobili a Roma, Napoli, Torino, Milano, Palermo, Bolzano, immobili che sono stati acquistati con il contributo del Fondo di cui all'articolo 77 del decreto del Presidente della Repubblica 5 giugno 1952, n. 656.

Il consiglio di amministrazione dell'Ente, rilevato che il patrimonio immobiliare è venuto via via deteriorandosi con conseguenti aggravii delle passività di gestione, il cui equilibrio già da tempo risulta compromesso dall'ostinata pervicacia degli inquilini a ritenere non assoggettabili i relativi rapporti locatizi alla disciplina della legge n. 392 del 1978, è addivenuto alla determinazione di suggerire un'iniziativa tendente ad alienare i detti immobili agli attuali locatari, con varie facilitazioni nella determinazione del corrispettivo e nelle modalità di pagamento.

Il vigilante Ministero condivide i motivi di fondo che hanno ispirato l'iniziativa dell'Istituto, essendo certo, da un lato, che l'età media degli immobili è tale da rendere assolutamente antieconomica la relativa gestione e che, dall'altro lato, le aspettative di numerosi inquilini, occupanti gli alloggi da moltissimi anni, meritano di essere soddisfatte in un'epoca, quale l'attuale, caratterizzata da un sempre crescente bisogno di case d'abitazione e, per converso, da una generale predisposizione delle forze politiche e sociali a soddisfare tale bisogno in favore dei ceti meno abbienti.

Le norme di dettaglio dell'articolato prevedono l'autorizzazione all'Istituto postelegrafo-

X LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

nici ad alienare i beni immobili di pertinenza della gestione (articolo 1), il diritto di prelazione (articolo 2) per colui che occupa l'alloggio con regolare contratto di locazione, il prezzo di vendita e pagamento (articolo 3), le condi-

zioni per la vendita (articolo 4), la vendita a terzi (articolo 5), le procedure per la verifica (articolo 6), gli effetti della vendita (articolo 7), le ritenute (articolo 8), il reimpiego del ricavato (articolo 9).

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Immobili dell'Istituto postelegrafonici)

1. L'Istituto postelegrafonici di cui alla legge 27 marzo 1952, n. 208, è autorizzato ad alienare i beni immobili di pertinenza della gestione del «Fondo per il trattamento di quiescenza al personale degli uffici locali, ai titolari di agenzia, ai ricevitori e ai portallettere».

Art. 2.

(Diritto di prelazione)

1. A colui che occupi l'alloggio in virtù di regolare contratto di locazione alla data di entrata in vigore della presente legge spettano i diritti di prelazione e di riscatto, che si esercitano secondo le modalità stabilite con decreto del Ministro delle poste e delle telecomunicazioni, sentito l'Istituto postelegrafonici, sulla base di criteri analoghi a quelli fissati negli articoli 38, primo, secondo, terzo, quinto, sesto e settimo comma, e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Il diritto di prelazione non spetta se il locatario o il coniuge non legalmente separato o qualsiasi altro componente del nucleo familiare siano proprietari di altro alloggio idoneo alle esigenze abitative della famiglia nell'ambito del comune in cui è ubicato l'immobile offerto in vendita.

3. Il locatario che non sia in regola con il pagamento dei canoni non è ammesso ad esercitare i propri diritti di prelazione e di riscatto ove prima non sani la morosità versando i canoni arretrati e quant'altro dovuto per l'uso dell'immobile, con la maggiorazione degli interessi di mora, entro il termine all'uopo assegnato dall'amministrazione.

4. I diritti di prelazione e di riscatto spettano anche agli eredi del locatario con lui

conviventi alla data del decesso, se il dante causa abbia presentato tempestiva domanda; ove il termine per proporla non sia ancora decorso alla data del decesso, gli eredi aventi titolo alla cessione possono esercitare il diritto di prelazione entro sessanta giorni a partire da tale data.

5. In ogni caso i requisiti previsti dai successivi articoli 3 e 4 devono essere posseduti dal soggetto nei cui confronti si attua la cessione dell'immobile.

6. Per gli immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa restano ferme le disposizioni degli articoli da 38 a 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 3.

(Prezzo di vendita e pagamento)

1. Il prezzo di vendita è dato, per ciascuna unità abitativa, dal valore venale della stessa calcolato con i criteri di cui agli articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e rivalutato a partire dal 1979, in conformità dei principi contenuti nell'articolo 24, primo comma, della medesima legge.

2. Quando l'acquirente, nell'anno precedente alla comunicazione del prezzo di vendita fattagli dall'Istituto a norma dell'articolo 6, abbia percepito un reddito per il nucleo familiare inferiore al limite in vigore per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare, maggiorato del 25 per cento, il prezzo di cui al comma 1 è abbattuto del 25 per cento. Il pagamento deve essere effettuato entro un anno dal giorno in cui la vendita sia divenuta efficace tra le parti a norma dell'articolo 6. Qualora l'assegnatario scelga di pagare ratealmente, deve versare il 30 per cento in contanti ed il residuo importo con rate mensili per quindici anni al tasso d'interesse pari a quello determinato dal CIPE ai sensi dell'articolo 13 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25.

3. Quando l'acquirente, nel periodo di cui al precedente comma 2, abbia percepito un reddito per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito per l'accesso ai mutui agevolati, il prezzo di vendita è abbattuto del

15 per cento se il pagamento è effettuato in contanti. Qualora l'acquirente scelga di pagare ratealmente, deve versare il 40 per cento in contanti ed il residuo importo con rate mensili per quindici anni ai tassi d'interesse corrispondenti alle fasce di reddito determinate dal CIPE ai sensi dell'articolo 13 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25.

4. Quando l'acquirente, nel periodo di cui al comma 2, abbia percepito un reddito superiore al limite massimo determinato dal CIPE ai sensi dell'articolo 13 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25, il prezzo di vendita deve essere corrisposto, senza alcun abbattimento, in contanti. Qualora l'acquirente scelga di pagare ratealmente, deve versare il 50 per cento in contanti ed il residuo importo in quindici anni ad un tasso d'interesse pari a quello ufficiale di sconto.

5. Per i locali adibiti ad attività industriali, commerciali e artigianali o all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo o autorimessa o deposito, il prezzo è dato dal valore di mercato.

Art. 4.

(Condizioni per la vendita)

1. L'alienazione dell'appartamento può essere effettuata se il locatario o il coniuge non legalmente separato o qualsiasi componente del nucleo familiare non siano proprietari di altro alloggio idoneo alle esigenze abitative della famiglia nell'ambito del comune in cui è ubicato l'immobile in vendita e semprechè essi non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro ente pubblico.

2. Il locatario, che non sia in regola con il pagamento dei canoni, può avanzare domanda di acquisto dell'alloggio soltanto se provveda a sanare la morosità, versando i canoni arretrati e quant'altro dovuto per l'uso dell'immobile, con la maggiorazione degli interessi di mora, entro il termine all'uopo assegnato dall'Istituto.

3. Gli eredi del locatario, con lui conviventi alla data del decesso, possono giovare della domanda presentata tempestivamente dal dan- te causa; ove il termine per proporla non sia decorso alla data del decesso e semprechè ricorrano le condizioni indicate nei commi 1 e 2, gli eredi aventi titolo all'acquisto possono avanzare la domanda stessa entro sessanta giorni a partire da tale ultima data.

Art. 5.

(Vendita a terzi)

1. Non è consentita la vendita dell'immobile se la superficie degli alloggi non richiesti in acquisto dai locatari o da terzi superi il 20 per cento della superficie abitativa totale dell'edifi- cio.

2. L'Istituto postelegrafonici è autorizzato a vendere a terzi, intendendosi per tali anche gli occupanti di unità abitative senza regolare contratto di locazione, semprechè ricorrano le condizioni indicate nel comma 1 dell'articolo 4, gli appartamenti al prezzo di mercato e con le possibilità di rateazioni di cui all'articolo 3; si applica l'articolo 51 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

3. Fra più terzi hanno precedenza i dipen- denti postelegrafonici e quelli dell'Istituto postelegrafonici.

Art. 6.

(Procedura per la vendita)

1. Il consiglio di amministrazione dell'Isti- tuto postelegrafonici, con deliberazione sog- getta ad approvazione del Ministro delle poste e delle telecomunicazioni, stabilisce i criteri e le modalità procedurali per la presentazione delle domande, per l'accertamento dei requisi- ti degli aspiranti, per la determinazione dei corrispettivi e per quant'altro possa occorrere ai fini delle operazioni di vendita degli immo- bili.

Art. 7.

(Effetti della vendita)

1. L'impegno ad effettuare la vendita interviene tra le parti quando l'Istituto abbia comunicato all'interessato il prezzo e questi abbia dato comunicazione scritta dell'accettazione del prezzo stesso e indicato le modalità di pagamento, sanando le eventuali morosità, a condizione che l'alloggio, cui si riferisce la domanda dell'interessato, risulti poi incluso in un edificio destinato alla vendita per almeno l'80 per cento della superficie abitativa totale, secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 5.

2. Il trasferimento della proprietà ha luogo al momento della stipulazione del contratto, da definire entro il termine massimo di due anni dalla data dell'accettazione di cui al comma 1; a garanzia del pagamento del prezzo di vendita, l'Istituto iscrive ipoteca sull'immobile venduto, con l'indicazione del vincolo di indisponibilità di cui al comma 3.

3. Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di stipulazione del contratto, e comunque fino a quando non sia stato pagato l'intero prezzo, l'alloggio acquistato non può essere alienato nè su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento o di garanzia. Gli acquirenti hanno tuttavia facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del presidente dell'Istituto postelegrafonici.

4. Qualora sia stato pattuito il pagamento rateale del prezzo, il ritardo nel versamento di una parte del corrispettivo pari ad almeno un decimo costituisce grave inadempimento ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile e dà luogo ad automatica risoluzione del contratto a termini dell'articolo 1457 dello stesso codice.

5. Il contratto si risolve automaticamente anche nel caso che l'acquirente contravvenga al divieto di cui al comma 3.

Art. 8.

(Ritenute)

1. I datori di lavoro pubblici e gli enti

erogatori di pensioni sono autorizzati a trattenere le rate di corrispettivo di cui all'articolo 3, dovute dai rispettivi dipendenti o pensionati che abbiano proceduto all'acquisto di un immobile, mediante ritenuta sugli stipendi, salari o pensioni, fino alla concorrenza di un terzo.

2. Qualora non sia possibile procedere alla riscossione dell'intera rata di corrispettivo per i limiti derivanti dal comma 1, l'Istituto può procedere anche nei confronti del coniuge o di altri conviventi membri del nucleo familiare del cessionario che fruiscano di redditi da lavoro dipendente o di pensione di ammontare superiore a quello minimo erogato dall'Istituto nazionale della previdenza sociale.

3. L'acquirente o gli altri soggetti di cui al comma 2 ed il rispettivo datore di lavoro sono tenuti a dare immediata comunicazione all'Istituto postelegrafonici della cessazione del rapporto di lavoro nonchè di ogni modificazione del medesimo rapporto che influisca sull'ammontare delle somme assoggettabili a ritenuta.

4. Ai fini di cui al presente articolo l'Istituto comunica ai datori di lavoro o agli enti previdenziali gli importi delle rate di corrispettivo, degli eventuali oneri accessori e delle relative revisioni successive. Copia di tali comunicazioni è inviata ai singoli acquirenti.

5. Dal primo mese successivo alla ricezione di tali comunicazioni, i datori di lavoro e gli enti di previdenza sono tenuti a praticare sulle somme dovute ai lavoratori o ai pensionati le ritenute corrispondenti agli importi ivi indicati e a versare tali importi all'Istituto postelegrafonici entro dieci giorni dalla scadenza di ciascuna mensilità.

6. Ai fini della determinazione delle somme da assoggettare a ritenuta si tiene conto, oltre che della retribuzione e delle pensioni, anche dell'indennità integrativa speciale e dell'indennità di contingenza.

7. In caso di ritardo nel versamento delle ritenute all'Istituto postelegrafonici, è dovuto sulle relative somme un interesse pari a quello previsto in materia di tasse e di imposte dirette sugli affari a norma della legge 26 gennaio 1961, n. 29, modificata dalla legge 18 aprile 1978, n. 130.

Art. 9.

(Reimpiego del ricavato)

1. Le somme ricavate dalla vendita degli immobili sono reinvestite, secondo un programma approvato dal Ministro delle poste e delle telecomunicazioni, a garanzia delle obbligazioni inerenti alla gestione del Fondo di cui all'articolo 1.