SENATO DELLA REPUBBLICA

VIII LEGISLATURA

(N. 909)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori LIBERTINI, BACICCHI, LA PORTA, OTTAVIANI, MOLA, BENASSI, MONTALBANO, GUERRINI, VALENZA, BONAZZI, POLLASTRELLI, MILANI Giorgio e BOLLINI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 21 MAGGIO 1980

Istituzione del risparmio casa

ONOREVOLI SENATORI. — La crisi dell'attività edilizia, con particolare riferimento alla realizzazione di alloggi economici e ad abitazioni « primarie », ha motivazioni complesse: l'intervento pubblico, fino alla legge n. 457 del 1978, è stato episodico e di minime proporzioni; il blocco dei fitti, prolungatosi per oltre tre decenni, ha provocato la creazione di « mercati » paralleli dell'abitazione, caratterizzati da ingiustificate rendite e da altrettanto ingiustificate penalizzazioni dell'investimento in alloggi; i problemi di finanziamento dell'attività edilizia si sono aggravati per effetto dell'elevato tasso di inflazione e, quindi, del conseguente alto costo del denaro. A ciò si deve aggiungere, quale fattore primario di crisi, la scarsa disponibilità di aree urbanizzate nelle zone del Paese di maggior fabbisogno abitativo determinato dalla mancanza di un chiaro progetto governativo di intervento fondiario capace di sostenere l'iniziativa dei comuni, anche sotto il profilo finanziario, per la realizzazione dei piani per l'edilizia pubblica, sia di nuova costruzione che di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il fabbisogno di alloggi nel nostro Paese si presenta assai rilevante, per effetto del degrado o dell'abbandono di rilevanti quote del patrimonio esistente e per effetto di concomitanti fattori, quali i movimenti migratori della popolazione, con fenomeni di alta concentrazione nelle aree metropolitane; la crescita naturale della popolazione (il cui tasso annuale, pur essendo in fase di contrazione, risulta ancora largamente positivo soprattutto nelle regioni meridionali); la progressiva riduzione dell'ampiezza media dei nuclei familiari, attualmente pari a 3,1 persone per famiglia in tutto il territorio nazionale, ma con punte minime di 2,4 persone per famiglia nelle grandi città del nord, che determina un fabbisogno aggiuntivo di alloggi.

Infine, la scarsa mobilità possibile all'interno dello *stock* di alloggi esistente ha provocato diffusi livelli di sottoutilizzo o di non utilizzo di molti alloggi.

Il problema della casa è dunque, per la sua rilevanza sociale e politica, uno dei grandi problemi nazionali, la cui soluzione dipende dalla capacità di programmazione nell'uso delle risorse disponibili, dal territorio ai mezzi finanziari, che sapremo concretamente dimostrare, insieme alla necessità di una profonda rielaborazione culturale complessiva sui temi dell'abitazione e delle città.

Una linea generale di riforma della politica della casa può d'altra parte avere pos-

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1600) — 2/3/4

sibilità di successo solo se sostenuta da precisi e concreti strumenti di intervento: rifinanziamento e sviluppo del piano decennale per l'edilizia, previsto dalla legge n. 457 del 1978; riforma degli Istituti autonomi per le case popolari; risparmio-casa; riordino della fiscalità edilizia; revisione e aggiornamento del quadro legislativo già esistente.

Particolare importanza assume, in questo senso, l'istituzione del risparmio-casa quale strumento di ripresa dell'investimento in edilizia, finalizzato alla realizzazione di alloggi « primari » sia in proprietà che in affitto.

Del resto, molti Paesi europei dispongono, da tempo, di forme di « risparmio-casa » il cui scopo fondamentale consiste nella protezione del risparmio finalizzato all'acquisto, costruzione o risanamento degli alloggi.

Si tratta, in generale, di un meccanismo parallelo a quello del credito fondiario ed edilizio ordinario che, in situazioni inflazionistiche, risulta essere del tutto inadeguato al sostegno di iniziative edilizie per cittadini a reddito medio e medio-basso.

In Italia il problema del risparmio-casa è stato oggetto, finora, di lunghe discussioni che hanno portato alla presentazione di due disegni di legge governativi (nel corso della VI e VII legislatura) decaduti poi a causa dell'interruzione della legislatura.

Alla base del nostro disegno di legge per il risparmio-casa vi è anzitutto una constatazione: l'attuale meccanismo delle obbligazioni fondiarie che ha, da alcuni anni, sostituito quello delle ben note cartelle fondiarie, è ormai inceppato dall'andamento devastante dell'inflazione.

L'inflazione infatti scarica tutto il suo peso negativo sul risparmiatore e premia il mutuatario, e ciò ha comportato un totale allontanamento dei risparmiatori dalle obbligazioni fondiarie (che vengono oggi interamente sottoscritte dagli istituti di credito), generando inoltre una destinazione dei risparmi delle famiglie verso i consumi non sempre necessari o, talvolta, verso titoli di Stato più remunerativi e a breve termine.

D'altra parte l'elevato costo della raccolta finanziaria, appesantito dal cosiddetto vincolo di portafoglio a carico delle banche, ha prodotto un elevato costo dei mutui edilizi, mentre la crescita dei costi di costruzione (più elevata della stessa crescita del costo della vita) ha ulteriormente contribuito ad allontanare la possibilità di acquisto di un alloggio (da abitare o da dare in locazione) per le famiglie a reddito medio e anche medio-alto.

Per rispondere a questa grave situazione si deve perciò operare sia sul lato della domanda, con nuovi strumenti finanziari come il risparmio-casa, sia sul lato dell'offerta favorendo i processi di industrializzazione edilizia, contenendo al massimo il costo del terreno edificabile, operando per una razionale revisione delle tipologie abitative.

Il nostro disegno di legge per il risparmio-casa prevede la possibilità che esso sia non indicizzato o indicizzato, per meglio aderire alle esigenze, assai diverse tra loro, della famiglie italiane.

In ogni caso il meccanismo è schematizzabile in tre fasi: risparmio programmato — completamento del piano del risparmio e diritto al mutuo — concessione del mutuo.

Possono accedere al risparmio-casa, senza alcun vincolo preventivo, tutti i cittadini italiani aventi la maggiore età. Il diritto al mutuo scatta dopo 12 mesi dall'apertura del libretto di risparmio-casa, per i soggetti aventi i requisiti previsti dall'articolo 4.

Dopo tale periodo, e comunque al termine del piano di risparmio (che può avere ovviamente durata temporale superiore) viene corrisposta al risparmiatore una somma a titolo di interessi composta di due elementi: una remunerazione da parte dell'istituto di credito (che viene capitalizzata ogni anno) e un premio dello Stato. La somma di queste due componenti è tale da garantire una remunerazione netta del risparmio al massimo livello del mercato finanziario (BOT, CCT, ecc.) per piani di risparmio della durata di quattro anni.

Nello stesso tempo il costo della raccolta a carico degli istituti di credito risulta essere notevolmente compresso rispetto ai valori correnti, e ciò può naturalmente consentire l'erogazione di mutui a tasso molto contenuto.

Al termine del proprio piano di risparmio, il risparmiatore può decidere di estinguere il libretto di risparmio-casa o può decidere

di esercitare il proprio diritto alla concessione di un mutuo edilizio. In questo secondo caso il mutuo viene concesso sulla base di un « moltiplicatore » del risparmio che è tanto più alto quanto più l'iniziativa edilizia è economica e tipologicamente controllata, convenzionata, in aree pubbliche o di risanamento e quanto più lungo è stato il piano di risparmio.

Vengono naturalmente fissati limiti massimi per quanto riguarda la somma mutuabile e il premio dello Stato ai risparmiatori, unitamente ad una linea di esenzioni fiscali sugli interessi maturati dal risparmiatore.

Il mutuo ottenuto dopo il piano di risparmio può essere utilizzato per l'acquisto, la costruzione, il risanamento di un alloggio da occupare direttamente o da dare in locazione, e non può essere utilizzato per la realizzazione di « seconde » case.

Norme di salvaguardia sono previste per il caso dell'acquisto e del risanamento al fine di evitare che, per questa via, si possano produrre nuovi sfratti.

Sono infine autorizzati al risparmio-casa gli istituti e le sezioni di credito fondiario, gli istituti di credito ordinario convenzionati con il Ministero del tesoro, le cooperative a proprietà indivisa con determinati requisiti riguardanti il capitale sociale, il numero dei soci, l'irrevocabilità della ragione sociale, eccetera.

Particolarmente importante è il ruolo delle cooperative a proprietà indivisa che, anche in analogia a quanto avviene in altri Paesi e in linea con la stessa origine delle cooperative in Italia ai primi del '900, vengono trasformate in vere e proprie cooperative di credito e risparmio con finalità immobiliari e non di lucro. Ciò potrà consentire alle cooperative a proprietà indivisa di soddisfare una vasta serie di utenti: da quelli a basso reddito (per i quali dovranno essere mantenute e potenziate le agevolazioni dello Stato) a quelli a reddito medio e medio-alto.

Il funzionamento finanziario del meccanismo è affidato a due elementi: l'ampiezza della raccolta prevedibile sulla base dell'alta protezione del risparmio dall'inflazione e dell'assenza di vincoli particolari per il risparmiatore e la costituzione di un fondo nazionale di rotazione che ha l'obiettivo di fronteggiare eventuali eccedenze, anche locali, di domande di mutuo rispetto alle disponibilità finanziarie degli istituti di credito autorizzati al risparmio-casa.

In ogni caso deve essere sottolineato con chiarezza un elemento: il costo a carico dello Stato (sia in forma diretta che indiretta) di ogni alloggio realizzabile mediante il meccanismo di risparmio-casa da noi proposto è largamente inferiore al costo derivante dai tradizionali « mutui agevolati », ivi compresi i mutui previsti dall'articolo 9 della legge n. 25 del 1980.

È da rilevare, infine, come l'alleggerimento dei vincoli a carico delle banche può determinare un contenimento dei costi di raccolta per l'intero comparto del credito fondiario, che potrebbe così essere prevalentemente destinato al finanziamento di opere pubbliche o di iniziative edilizie di non primaria necessità.

Il risparmio-casa, nel nostro disegno di legge, ha il carattere di uno strumento di protezione dall'inflazione del risparmio e, al tempo stesso, di una sua nuova finalizzazione all'edilizia destinata a residenza « primaria ».

Questa impostazione, evitando agevolazioni dirette solo al mutuatario in quanto tale, consente di evitare i complessi meccanismi di scelta dei soggetti tipici (e necessari) per l'edilizia « agevolata », e di introdurre invece un nuovo e più elastico sistema di convenienze economiche.

L'attivazione del risparmio-casa, accanto agli investimenti previsti dal piano decennale per l'edilizia pubblica, comporta inoltre un nuovo e più efficace ruolo programmatore delle istituzioni e degli operatori.

Infatti, analisi del fabbisogno abitativo, reperimento delle risorse finanziarie e produttive, acquisizione e urbanizzazione completa delle aree, sono elementi tra loro non disgiungibili di un processo edilizio razionale, premessa indispensabile per la trasformazione di un mercato immobiliare che deve trovare il suo nuovo « baricentro » nelle iniziative ad alto contenuto pubblico e sociale ed abbandonare definitivamente il vecchio e, come dimostrano i fatti, disastroso modello speculativo degli anni '60 e '70.

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

Art. 1.

(*Istituzione del risparmio casa*)

Tutti i cittadini italiani aventi la maggiore età, anche residenti all'estero, possono aprire speciali libretti di deposito, denominati « risparmio casa », presso le aziende di credito e gli enti autorizzati ai sensi della presente legge.

Il libretto di deposito è unico e nominativo per ogni richiedente e può essere cointestato o ceduto, in esenzione da ogni imposta, solo al coniuge e ai discendenti in linea retta del titolare.

L'apertura del libretto di risparmio casa non comporta il preventivo impegno alla richiesta di un mutuo edilizio o all'utilizzo del risparmio in investimenti edilizi o fondiari.

Sono autorizzate all'apertura dei libretti di risparmio casa, anche in deroga ai propri statuti e regolamenti, le aziende di credito che abbiano stipulato apposita convenzione con il Ministero del tesoro.

Sono inoltre autorizzate all'apertura dei libretti di risparmio casa le cooperative a proprietà indivisa aventi i requisiti previsti dalla presente legge.

I libretti di risparmio casa possono essere ordinari o indicizzati.

Art. 2.

(*Piani di risparmio*)

All'atto dell'apertura del libretto di risparmio casa, il richiedente comunica all'azienda di credito o alla cooperativa prescelta il proprio piano di risparmio.

Il piano di risparmio, che deve avere una durata minima di dodici mesi, è costituito dai seguenti elementi:

a) periodicità dei versamenti;

b) importo minimo dei versamenti;

c) eventuale opzione per il risparmio casa indicizzato.

Le aziende di credito danno comunicazione, ogni sei mesi, alla Banca d'Italia, al Comitato per l'edilizia residenziale (CER), alla Regione, dei seguenti elementi:

a) numero dei libretti di risparmio casa aperti ed eventualmente estinti;

b) ammontare complessivo dei depositi;

c) caratteristiche dei piani di risparmio prescelti dai richiedenti.

Art. 3.

(*Risparmio casa ordinario*)

Le somme depositate sui libretti di risparmio casa ordinario producono un interesse che viene capitalizzato alla fine di ogni anno.

Il tasso di interesse è fissato. entro il 31 gennaio di ogni anno, dal Ministro del tesoro, come frazione compresa fra i due quinti e i tre quinti della media, riferita all'anno precedente, del tasso di interesse relativo all'emissione di buoni ordinari del Tesoro.

Lo Stato riconosce un premio in capitale a coloro che attuano un piano di risparmio casa ordinario con le modalità previste dalla presente legge.

Il premio dello Stato è fissato, per piani di risparmio della durata di almeno quattro anni, in misura pari agli interessi complessivamente maturati.

La misura del premio per piani di risparmio di durata inferiore è fissato, ogni anno, dal Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, come frazione degli interessi complessivamente maturati unitamente all'ammontare massimo ammissibile del premio dello Stato.

Art. 4.

(*Richiesta di mutuo e di diritto al mutuo*)

Il titolare di un libretto di risparmio casa ordinario che abbia completato il proprio piano di risparmio può richiedere all'azienda di credito, presso la quale il piano stesso è stato completato, un mutuo edilizio con le modalità previste dalla presente legge.

Il mutuo viene concesso sulla base della disponibilità dell'azienda di credito, con priorità per le iniziative edilizie convenzionate con il comune.

Il completamento del piano di risparmio comporta il diritto ad ottenere, entro novanta giorni e con le modalità previste dalla presente legge, un mutuo edilizio, quando il richiedente si trovi nelle seguenti condizioni:

a) non possieda altro alloggio idoneo alle proprie esigenze familiari nel comune di residenza o nel comune nel quale presta attività lavorativa o nei comuni limitrofi;

b) non sia già destinatario di mutui edilizi agevolati dallo Stato.

Tale diritto decade se non viene esercitato entro sei mesi dalla data di completamento del piano di risparmio.

Il mutuo può essere richiesto non prima di un anno dalla data del primo versamento sul libretto di risparmio casa e non prima che il versamento complessivo raggiunga un importo minimo differenziato per interventi di risanamento edilizio, fissato ogni anno dal Ministro del tesoro di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, sentito il CER.

Per un periodo non superiore a due anni dopo la data di entrata in vigore della presente legge, i soggetti aventi dirito al mutuo ai sensi del presente articolo e sottoposti a procedura esecutiva di rilascio dell'alloggio o a procedura di revoca da parte dello IACP, sono autorizzati alla richiesta di mutuo anche prima del termine di un anno fissato dal comma precedente.

Tale norma si applica anche nel caso di richiesta di mutui indicizzati di cui al successivo articolo 9.

Art. 5.

(*Utilizzo del mutuo*)

I mutui di cui alla presente legge sono utilizzati per la costruzione, il risanamento, l'acquisto di un alloggio situato nel comune di residenza del richiedente o nel comune nel quale esso presta attività lavorativa o nei comuni limitrofi e con le seguenti finalità:

a) adibire l'alloggio a propria residenza, sia in forma individuale che in forma di cooperativa a proprietà indivisa;

b) adibire l'alloggio a residenza di soci di cooperative a proprietà indivisa;

c) cedere l'alloggio in locazione per almeno otto anni, con contratto disciplinato dalle norme previste dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Nel caso di cui alla lettera *a*), se il mutuatario è già proprietario di altri alloggi, deve preventivamente impegnarsi a cedere tali alloggi in locazione per almeno otto anni, con contratto disciplinato dalle norme previste dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il risanamento e l'acquisto di un alloggio sono possibili esclusivamente nei seguenti casi:

a) si tratti, in caso di risanamento, di un alloggio di proprietà del richiedente che risulti occupato dal medesimo o non occupato al momento della richiesta di mutuo, ovvero dato in locazione, purchè il risanamento non comporti, per esplicito impegno del locatore, il rilascio definitivo dell'alloggio da parte del conduttore;

b) si tratti, in caso di acquisto, di un alloggio occupato dal richiedente o non occupato la cui eventuale precedente locazione non sia stata interrotta, nei due anni precedenti, con procedura esecutiva di sfratto ai sensi dell'articolo 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 6.

(*Importo del mutuo*)

L'importo del mutuo di cui al precedente articolo 4 è calcolato con un multiplo della somma depositata al termine del piano di risparmio casa ordinario, inclusi gli interessi. Il multiplo è fissato, ogni anno, dal Ministro del tesoro di concerto con il Ministro dei lavori pubblici sulla base dei seguenti criteri:

a) il multiplo deve essere proporzionale alla durata del piano di risparmio;

b) il multiplo è maggiorato quando la costruzione, il risanamento o l'acquisto dell'alloggio siano convenzionati con il comune ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e della legge 5 agosto 1978, n. 457;

c) il multiplo è ulteriormente maggiorato quando i richiedenti dispongano di un reddito non superiore al reddito massimo fissato dalle leggi vigenti per ottenere un mutuo edilizio agevolato dallo Stato.

In sede di prima applicazione della presente legge il multiplo è così fissato:

a) pari a 1 se il piano di risparmio casa ha avuto una durata inferiore a due anni e pari a 1,5 se l'iniziativa edilizia è convenzionata con il comune;

b) pari a 2 se il piano di risparmio ha avuto una durata inferiore a quattro anni e pari a 3 se l'iniziativa edilizia è convenzionata con il comune;

c) pari a 3 se il piano di risparmio ha avuto una durata non inferiore a quattro anni e pari a 4 se l'iniziativa edilizia è convenzionata con il comune.

Se l'iniziativa edilizia è convenzionata con il comune e se il mutuatario possiede i requisiti di cui alla lettera *c*) del precedente comma, il multiplo è così fissato:

a) pari a 2 se il piano di risparmio ha avuto una durata inferiore a due anni;

b) pari a 4 se il piano di risparmio ha avuto una durata inferiore a quattro anni;

c) pari a 5 se il piano di risparmio ha avuto una durata non inferiore a quattro anni.

L'importo massimo del mutuo è fissato, ogni anno, dal Ministro del tesoro di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, sentito il CER.

L'importo del mutuo non può, in ogni caso, essere superiore al 90 per cento del costo dell'alloggio.

La Regione fissa, ogni anno, il limite massimo di costo per gli alloggi convenzionati ai sensi della presente legge.

Art. 7.

(*Caratteristiche dei mutui*)

I mutui ottenibili al termine di un piano di risparmio casa ordinario hanno le seguenti caratteristiche:

a) durata non superiore a 25 anni;

b) rate di ammortamento a carico dei mutuatari, comprensive di capitale e interessi, costanti nel tempo o crescenti limitatamente ai primi cinque anni di ammortamento;

c) i tassi dei mutui di cui alla precedente lettera *b*) sono fissati ogni anno dal Ministro del tesoro, tenuto conto del costo medio della raccolta dell'anno precedente dovuta a versamenti su libretti di risparmio casa.

I mutui sono assistiti dalla garanzia sussidiaria dello Stato per il rimborso integrale del capitale, degli interessi e degli oneri accessori quando, per i mutuatari, ricorrano le seguenti condizioni:

a) abbiano i requisiti di cui al terzo comma dell'articolo 4;

b) dispongono di un reddito non superiore al reddito massimo fissato dalle leggi vigenti per ottenere un mutuo edilizio agevolato dallo Stato;

c) l'alloggio abbia i requisiti tipologici previsti dal terzo comma dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

d) si tratti di una iniziativa edilizia convenzionata con il comune ai sensi della legge

28 gennaio 1977, n. 10, e della legge 5 agosto 1978, n. 457.

La garanzia dello Stato si intende prestata con la concessione del mutuo ed è regolata dalle norme previste dalla legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 8.

(*Risparmio casa indicizzato*)

I titolari di un libretto di deposito di cui all'articolo 1, i quali intendano successivamente richiedere un mutuo indicizzato, devono farne esplicita menzione all'atto della apertura del libretto di deposito.

In tale caso, ferme restando le caratteristiche dei libretti di cui al secondo comma dell'articolo 1, i depositi sono remunerati alle condizioni di mercato.

Quando la giacenza del libretto assommi a lire 1 milione, l'azienda di credito è tenuta a convertirla in obbligazioni indicizzate emesse da enti e sezioni di credito fondiario ed edilizio.

Le obbligazioni indicizzate sono equiparate ai titoli ammissibili a riserva obbligatoria a carico di aziende di credito sia ai fini del reintegro, sia per l'incremento.

La Banca d'Italia è autorizzata ad indicare il tasso di interesse per le obbligazioni indicizzate.

Art. 9.

(*Richiesta di un mutuo indicizzato*)

Il titolare di un libretto di risparmio casa indicizzato che abbia depositato per almeno un anno una somma minima, fissata annualmente dal Ministro del tesoro, può richiedere all'azienda di credito presso la quale è stato aperto il libretto di deposito un mutuo edilizio indicizzato con le modalità previste dalla presente legge.

Qualora il richiedente si trovi nelle condizioni previste dal terzo comma dell'articolo 4, esso ha diritto di ottenere un mutuo

edilizio indicizzato entro 90 giorni dalla data della richiesta.

A tale scopo l'azienda di credito presso la quale sia stato aperto un libretto di risparmio casa con le caratteristiche di cui al precedente articolo 8 inoltra, entro trenta giorni dalla richiesta, la domanda di un mutuo agli enti e sezioni di credito fondiario ed edilizio competenti, i quali concedono il mutuo entro i successivi sessanta giorni.

All'atto della stipula del mutuo o nel caso di rinuncia al mutuo verranno restituite ai mutuatari le obbligazioni indicizzate che potranno essere cedute agli enti e sezioni di credito fondiario ed edilizio al loro valore nominale rivalutato.

Il mutuo è utilizzato per le finalità di cui al precedente articolo 5.

In sede di prima applicazione della presente legge, la somma minima di cui al precedente primo comma è fissata in lire 2 milioni.

Art. 10.

(*Caratteristiche del mutuo indicizzato*)

I mutui indicizzati di cui alla presente legge avranno le seguenti caratteristiche:

a) durata ventennale;

b) capitale rivalutabile annualmente in relazione alla variazione in aumento del numero indice ISTAT del costo della vita per famiglie di impiegati e operai;

c) la misura della rivalutazione del capitale sarà pari al 50 per cento del rapporto tra l'indice di ogni anno e quello dell'anno precedente;

d) l'importo massimo del mutuo è fissato annualmente dal Ministro del tesoro di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, sentito il CER.

In ogni caso l'importo del mutuo non potrà superare il 75 per cento del valore dell'alloggio;

e) si applicano ai mutui indicizzati previsti dalla presente legge le disposizioni di cui all'articolo 15 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 11.

(*Agevolazioni*)

Gli interessi derivanti da versamenti su libretti di risparmio casa o dalle sottoscrizioni di obbligazioni indicizzate, nonchè il premio dello Stato previsto dalla presente legge sono esenti da imposte.

Per i mutuatari che si trovino nelle condizioni previste dal terzo comma dell'articolo 4 sono inoltre stabilite le seguenti agevolazioni:

a) è deducibile dall'imponibile IRPEF l'intero premio annuale per l'eventuale polizza di assicurazione vita ed invalidità permanente contratta a garanzia da insolvenze nella restituzione del mutuo edilizio;

b) sono deducibili dagli imponibili IRPEF anche le somme eventualmente pagate in conto rivalutazione del capitale.

I depositi dei libretti di risparmio casa non saranno conteggiati ai fini del versamento, da parte delle aziende di credito, della riserva obbligatoria.

TITOLO II

Art. 12.

(*Risparmio casa cooperativo*)

Le cooperative a proprietà indivisa con un minimo di trenta soci e con un capitale sociale minimo di 20 milioni possono essere autorizzate all'apertura di libretti di risparmio casa e all'emissione di certificati di credito, garantiti dal proprio patrimonio, con le modalità stabilite dalla presente legge.

I libretti di risparmio casa possono essere aperti esclusivamente dai soci della cooperativa.

L'autorizzazione di cui al primo comma è subordinata alla presentazione al Ministero del tesoro dello statuto della cooperativa e

dell'ultimo bilancio consuntivo corredato da apposita revisione del Ministero del lavoro e della previdenza sociale.

Il Ministro del tesoro, accertata l'esistenza dei requisiti richiesti dalla presente legge, rilascia entro sei mesi l'autorizzazione di cui al primo comma.

Art. 13.

(*Statuto della cooperativa*)

Le cooperative a proprietà indivisa che intendono ottenere l'autorizzazione di cui al precedente articolo 12 devono preventivamente adeguare il proprio statuto ai seguenti princìpi:

a) escludere qualsiasi norma restrittiva all'ingresso di nuovi soci;

b) prevedere il divieto di cessione in proprietà individuale degli alloggi di proprietà della cooperativa;

c) in caso di scioglimento o di liquidazione della cooperativa, prevedere l'obbligo del trasferimento del patrimonio immobiliare ad altra cooperativa a proprietà indivisa autorizzata al risparmio casa o ad un ente pubblico istituzionalmente operante nel campo dell'edilizia residenziale;

d) garantire il rispetto dei princìpi mutualistici.

Art. 14.

(*Raccolta del risparmio cooperativo*)

Le cooperative a proprietà indivisa autorizzate al risparmio casa ai sensi della presente legge possono aprire libretti di risparmio casa esclusivamente riservati ai propri soci.

Il risparmio raccolto può essere gestito in proprio dalle cooperative ovvero le stesse, singole o riunite in consorzi, possono convenzionarsi con una o più aziende di credito autorizzate al risparmio casa.

Al termine del piano di risparmio di cui all'articolo 2, il titolare del libretto di depo-

sito può ritirare le somme versate, comprensive degli interessi e del premio dello Stato oppure richiedere alla cooperativa la conversione di tali somme in certificati di credito di cui al successivo articolo 15.

I soci possono conferire risparmio alla cooperativa a proprietà indivisa anche sotto forma di beni immobili. In tale caso essi hanno diritto di ottenere un importo nominale di certificati di credito di cui al successivo articolo 15 pari al valore locativo degli immobili conferiti, calcolato sulla base delle norme previste dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

I conferimenti di immobili di cui al comma precedente sono esenti dal pagamento dell'INVIM, sono assoggettati al pagamento dell'imposta di registro in misura fissa e gli onorari notarili sono ridotti alla metà.

Art. 15.

(*Certificati di credito cooperativi*)

Le cooperative a proprietà indivisa, autorizzate ai sensi del precedente articolo 12, possono emettere certificati di credito il cui possesso dà diritto alla compartecipazione pro quota del patrimonio immobiliare della cooperativa.

I certificati di credito cooperativi sono titoli al portatore, di durata minima di cinque anni e massima di venti anni, rinnovabili mediante apposita trasformazione in altra serie, trasferibili senza oneri ed esclusivamente ad altro socio della cooperativa, sotto il controllo del consiglio di amministrazione della stessa.

Il valore nominale dei certificati di credito è rivalutato annualmente in sede di presentazione del bilancio della cooperativa sulla base della corrispondente rivalutazione del valore locativo del patrimonio immobiliare calcolato in conformità alle norme di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il consiglio di amministrazione della cooperativa può stabilire periodicamente quale debba essere l'importo minimo del

risparmio, convertito in certificati di credito, che dà diritto al socio di ottenere in uso un alloggio di proprietà della cooperativa e le modalità relative.

Qualora il socio della cooperativa non sia assegnatario di un alloggio, i certificati di credito da esso sottoscritti sono remunerati ad un tasso iniziale, fissato dal consiglio di amministrazione della cooperativa stessa, in misura non inferiore al tasso legale e non superiore al tasso ufficiale di sconto.

Qualora il socio della cooperativa, pur essendo assegnatario di un alloggio, abbia sottoscritto certificati di credito per un importo superiore al valore locativo dell'alloggio occupato calcolato sulla base delle norme della legge 27 luglio 1978, n. 392, i certificati di credito relativi alla quota eccedente tale valore locativo sono remunerati con le modalità di cui al precedente comma.

Art. 16.

(*Vigilanza sulle cooperative*)

Le cooperative a proprietà indivisa autorizzate al risparmio casa ai sensi del precedente articolo 12 sono soggette, per quanto riguarda le operazioni relative alla raccolta del risparmio e alla emissione di certificati di credito, alla vigilanza della Banca d'Italia.

Il Ministro del tesoro, in caso di gravi irregolarità, può sospendere o annullare l'autorizzazione di cui all'articolo 12, comunicando al Ministro del lavoro e della previdenza sociale i provvedimenti adottati per quanto di sua eventuale competenza.

TITOLO III

Art. 17.

(*Finanziamento del risparmio casa*)

Per garantire l'erogazione del mutuo ai soggetti di cui al terzo comma dell'articolo 4 della presente legge, è istituito, presso la sezione autonoma della Cassa depositi e pre-

stiti, un fondo nazionale di riserva per il risparmio casa.

Per la costituzione del fondo di cui al precedente comma è stanziata la somma di lire 450 miliardi, da iscrivere nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per gli anni 1981, 1982 e 1983.

Per l'erogazione dei premi dello Stato previsti dalla presente legge a favore di coloro che attuano piani ordinari di risparmio casa è stanziata la somma di lire 250 miliardi da iscrivere nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per gli anni 1981, 1982 e 1983.

La ripartizione annuale degli stanziamenti di cui ai precedenti commi sarà determinata in sede di legge finanziaria per il triennio 1981, 1982 e 1983.

Art. 18.

(*Regolamento di attuazione*)

Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, sentito il CER, provvede a:

a) determinare quanto di sua competenza per il primo anno di applicazione;

b) predisporre le convenzioni previste dalla presente legge;

c) emanare, con proprio decreto, un regolamento attuativo della presente legge tendente al massimo snellimento delle procedure operative.