SENATO DELLA REPUBBLICA

VIII LEGISLATURA

(N. 984-bis)

DISEGNO DI LEGGE

risultante dallo stralcio — deliberato dall'Assemblea nella seduta del 28 gennaio 1982 — degli articoli da 1 a 6 e da 8 a 16

DAL

DISEGNO DI LEGGE n. 984

« Norme per il rilancio del settore edilizio »

d'iniziativa dei senatori MALAGODI e FASSINO

assorbito dal disegno di legge n. 959 approvato dall'Assemblea nella seduta anzidetta

---

Rilancio del settore edilizio

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1600) — 2-3-4

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

NORME IN MATERIA URBANISTICA

Art. 1.

(Eliminazione del contributo rapportato al costo di costruzione)

All'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, le parole « nonchè al costo di costruzione » sono abrogate.

L'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è abrogato.

Art. 2.

(Introduzione del silenzio-assenso nel rilascio delle concessioni)

Il sesto e il settimo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modificazioni, sono sostituiti dai seguenti:

« Le determinazioni del sindaco sulla domanda di concessione edilizia devono essere notificate all'interessato non oltre 180 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco.

Scaduto tale termine senza che il sindaco si sia pronunciato, la domanda si intende accolta, semprechè risponda alle disposizioni della normativa urbanistica e degli strumenti urbanistici ed alle disposizioni dei regolamenti comunali in materia igienico-sanitaria ».

Art. 3.

(*Eliminazione della concessione per gli interventi di restauro e manutenzione*)

All'articolo 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è aggiunto il seguente articolo:

« Art. 1-*bis*. - (*Interventi di restauro e manutenzione*). — Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio è richiesta una autorizzazione del sindaco che non implica il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

I proprietari presentano al sindaco l'istanza per l'autorizzazione di cui al primo comma, allegando il progetto o la descrizione delle opere da eseguire, unitamente al rilevamento dello stato di fatto esistente.

L'istanza si intende accolta qualora, entro 90 giorni dalla presentazione della domanda stessa, non sia stato comunicato al richiedente il provvedimento con cui viene negato il rilascio dell'autorizzazione, specificandone i motivi.

Non è richiesta altresì nè la concessione nè l'autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinari e straordinari, per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni ».

Art. 4.

(*Altre norme sugli interventi di restauro e manutenzione*)

Gli interventi di cui all'articolo precedente possono attuarsi anche per gli immobili che non rientrano nei piani di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, purchè non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, ove esistenti.

Art. 5.

(*Modifiche alla disciplina dei programmi pluriennali di attuazione*)

L'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, si applica solo ai comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti e ai comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti indicati dalla regione.

Art. 6.

(*Riduzione dell'estensione massima dei piani di zona ed introduzione per i proprietari della possibilità di realizzare direttamente interventi nelle aree dei piani di zona*)

La percentuale massima di cui al primo comma dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, è ridotta al 50 per cento a partire dalla data di approvazione della presente legge.

Il comune entro 60 giorni dalla data di approvazione della presente legge procederà alla individuazione delle aree da escludere dai piani di zona, sulla base dei seguenti criteri:

a) onerosità delle opere di urbanizzazione ancora da compiere;

b) distanza dalle aree già urbanizzate;

c) difficoltà di allacciamento ai pubblici servizi.

I proprietari delle aree incluse nei piani di zona possono realizzare direttamente interventi di edilizia abitativa, secondo le modalità previste negli articoli 7 ed 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

TITOLO II

AGEVOLAZIONI CREDITIZIE E FISCALI

Art. 7.

(*Mutui agevolati*)

Gli istituti e le sezioni di credito fondiario possono erogare mutui ventennali al tasso del 7 per cento assistiti dal contributo

statale sugli interessi per l'acquisto di abitazioni.

Il tasso di cui al precedente comma viene variato secondo le modalità fissate nel secondo comma dell'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

In ogni caso il tasso predetto non può superare il costo della raccoltà dei mezzi finanziari occorrenti all'erogazione dei mutui.

I mutui possono essere concessi ai soggetti che abbiano un reddito familiare complessivo, calcolato secondo i criteri di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, non superiore a lire 20.000.000 annui per l'anno 1979.

Tale limite di reddito è aumentato ogni anno a partire dal 1° gennaio 1981 in misura percentuale pari all'aumento del costo della vita accertato dall'ISTAT nell'anno solare precedente.

I mutui sono concessi ai fini dell'acquisto dell'abitazione occupata dallo stesso beneficiario in base a regolare contratto di locazione ovvero di altra abitazione non occupata, già costruita o da costruire, nella quale il beneficiario intenda trasferire la propria residenza.

I mutui non possono essere utilizzati per l'acquisto di abitazioni che abbiano oltre due caratteristiche tra quelle indicate nella tabella allegata al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 o comunque aventi superfici nette superiori a metri quadrati 160, oltre a metri quadrati 20 per autorimessa o posto macchina.

Gli alloggi da acquistare possono essere ubicati anche in aree non comprese nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni.

Anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie il mutuo può coprire sino al 75 per cento del prezzo di acquisto dell'abitazione.

L'importo unitario massimo dei mutui è di lire 60.000.000.

Il limite predetto è aumentato ogni anno a partire dal 1° gennaio 1981 in misura percentuale pari all'aumento del costo della vita registrato nell'anno solare precedente.

Agli istituti ed alle sezioni di credito fondiario ed edilizio compete l'accertamento dei requisiti dei richiedenti.

Il Ministro del tesoro, con proprio decreto, fissa la commissione spettante agli istituti di credito per le istruttorie dei mutui.

Per la concessione del concorso dello Stato nel pagamento degli interessi dei mutui di cui al presente articolo sono autorizzati limiti di impegno di lire 150 miliardi nel 1980, 200 miliardi nel 1981, 250 miliardi nel 1982 e 300 miliardi nel 1983.

Art. 8.

(*Incentivi fiscali*)

Alla lettera *c*) del primo comma dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, come modificato dall'articolo 5 della legge 13 aprile 1977, n. 114, la cifra « tre milioni » è sostituita dalla seguente: « cinque milioni ».

Il reddito delle unità immobiliari urbane, adibite ad uso abitativo, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, determinata ai sensi degli articoli 34, 35, 36, 37 e 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni e integrazioni, è ridotto del 50 per cento per dieci anni a partire dalla data d'acquisto.

La riduzione di cui al comma precedente si applica limitatamente agli alloggi di nuova costruzione acquistati dopo la data di approvazione della presente legge e fino al 31 dicembre 1985 ed adibiti ad abitazione dell'acquirente.

Il 30 per cento del prezzo di acquisto delle unità immobiliari urbane adibite ad abitazione dell'acquirente, limitatamente agli alloggi di nuova costruzione acquistati dopo la data di approvazione della presente legge e fino al 31 dicembre 1985, può essere detratto dall'imponibile del proprietario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

La detrazione predetta è suddivisa in cinque quote annuali di eguale importo.

Il reddito degli immobili adibiti ad abitazioni, ultimati dopo l'entrata in vigore della presente legge e fino al 31 dicembre 1985,

aventi una superficie utile non superiore a 160 metri quadrati, oltre a 20 metri quadrati per autorimessa o posto macchina, e che non abbiano oltre due caratteristiche tra quelle indicate nella tabella allegata al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, è esente dall'imposta locale sui redditi per 25 anni dalla data di ultimazione.

L'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto per i fabbricati o porzioni di fabbricati, non aventi più di due caratteristiche tra quelle indicate nella tabella allegata al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, è portata al 3 per cento.

È esente dall'imposta sulle successioni l'immobile o la porzione di immobile ad uso di abitazione unifamiliare di proprietà del defunto, a condizione che:

1) si tratti di immobile o di porzione di immobile non di lusso ai sensi delle vigenti disposizioni;

2) si tratti dell'unico immobile o porzione di immobile di proprietà del defunto;

3) sia devoluto al coniuge od ai figli.

Art. 9.

(Norme di salvaguardia)

È fatto divieto a coloro che usufruiscono dei mutui agevolati e degli incentivi fiscali, di cui al precedente articolo 8 ed al secondo, terzo, quarto e quinto comma del precedente articolo 9, di alienare l'immobile cui si riferiscono le agevolazioni prima di 10 anni dalla data di acquisto, pena la perdita delle agevolazioni e la restituzione dei contributi statali fruiti e delle riduzioni d'imposta godute.

La predetta restituzione non è dovuta qualora l'alienazione dell'abitazione sia motivata da cambiamento di residenza per comprovati motivi di lavoro.

Art. 10.

(Incentivi per gli investimenti in alloggi da dare in locazione)

L'agevolazione di cui al quarto ed al quinto comma dell'articolo 9 è concessa anche a soggetti che non siano proprietari di più

di 5 abitazioni in tutto il territorio nazionale a condizione che non alienino e che concedano in locazione per almeno 10 anni l'alloggio il cui acquisto è oggetto dell'agevolazione fiscale, pena la perdita dell'agevolazione e l'obbligo di pagare l'intero importo dell'imposta non versata.

TITOLO III

PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA

Art. 11.

(Rinnovamento del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali)

Gli enti pubblici previdenziali sono autorizzati a vendere i fabbricati compresi nel loro patrimonio immobiliare.

Le vendite sono effettuate al prezzo corrispondente al valore venale determinato dai competenti uffici tecnici erariali.

Ai locatari delle unità immobiliari poste in vendita è attribuito il diritto di prelazione.

Gli enti pubblici previdenziali devono dare comunicazione ai locatari dell'intenzione di vendere l'unità immobiliare da loro condotta indicando il prezzo e le altre condizioni di vendita.

Il locatario può esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte dell'ente pubblico previdenziale.

Il ricavato delle vendite di cui al presente articolo deve essere reinvestito nella costruzione o nell'acquisto di fabbricati con prevalente destinazione residenziale, ovvero nell'acquisto di obbligazioni emesse dalla sezione autonoma per l'edilizia residenziale della Cassa depositi e prestiti.

Art. 12.

(Finanziamento del programma edilizio straordinario)

Il Ministro del tesoro è autorizzato a disporre con proprio decreto l'emissione di certificati speciali di credito quindicennali

a tasso variabile. Il tasso predetto è determinato per ciascun anno dal Ministro del tesoro, con proprio decreto, in relazione all'andamento dei tassi medi dei buoni ordinari del tesoro, verificatosi nell'anno solare precedente.

I certificati predetti e le relative cedole sono equiparati a tutti gli effetti ai titoli di debito pubblico e loro rendite e godono delle garanzie, privilegi e benefici ad essi concessi.

L'ammontare complessivo dell'emissione è di 5 mila miliardi in tre anni, così suddivisi: 1.000 miliardi nel 1980, 2.000 miliardi nel 1981, 2.000 miliardi nel 1982.

Entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto, sentito il Comitato per l'edilizia residenziale, individua non più di 20 comuni con grave carenza abitativa e ripartisce i 5 mila miliardi, di cui al comma precedente, tra i comuni individuati tenendo conto del numero degli abitanti, della progressione della popolazione, del *deficit* di alloggi e del numero degli sfratti in attesa di esecuzione. Con lo stesso decreto vengono fissate le modalità di affidamento dei lavori, la tipologia delle costruzioni e le modalità dell'erogazione dei fondi alle imprese e cooperative costruttrici ed ai proprietari delle aree prescelte che edificano direttamente.

Art. 13.

(Realizzazione del programma edilizio straordinario)

Entro 30 giorni dalla data del decreto del Ministro dei lavori pubblici, di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente, i comuni che rientrano nel programma edilizio straordinario individuano le aree in cui realizzare gli insediamenti.

Le aree devono rientrare tra quelle dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora i comuni non provvedano entro il termine predetto all'individuazione delle aree, provvede la regione competente.

Per le aree prescelte per gli interventi edilizi straordinari non incluse in piani particolareggiati il comune provvede alla formazione di appositi piani particolareggiati entro 60 giorni dall'individuazione delle aree per gli interventi.

Trascorso il termine predetto provvede la regione competente.

I comuni provvedono ad appaltare i lavori del programma edilizio straordinario e delle relative opere di urbanizzazione entro 120 giorni dalla data di individuazione delle aree.

Trascorso il termine di 120 giorni dalla individuazione delle aree, i proprietari delle aree prescelte e per le quali non sono stati appaltati i lavori potranno edificare direttamente o con accordi con cooperative od imprese, utilizzando i fondi del programma edilizio straordinario per la realizzazione di alloggi di tipo economico in misura proporzionale alla cubatura prevista dagli strumenti urbanistici per le aree di loro proprietà.

I proprietari delle aree dovranno altresì provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione utilizzando i fondi del programma edilizio straordinario.

Art. 14.

(Assegnazione degli alloggi del programma edilizio straordinario)

Gli alloggi realizzati con il programma edilizio straordinario sono posti in vendita a cura dei comuni ad un prezzo comprensivo del costo delle aree, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, quale risulta dai capitolati d'appalto.

Per gli alloggi realizzati direttamente dai proprietari delle aree il prezzo di vendita è determinato da ciascun comune tenendo conto del costo delle aree, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, pari a quello medio delle costruzioni appaltate direttamente da ogni singolo comune.

È posto a carico degli acquirenti l'ammortamento della quota parte del prestito nazionale corrispondente al costo dell'alloggio acquistato, compreso l'importo delle rate del prestito scadute.

È posto a carico dello Stato il pagamento di una quota fissa di interesse pari al 5 per cento.

Al fine predetto vengono utilizzati i limiti d'impegno di cui al precedente articolo 7.

È posto a carico degli acquirenti il pagamento della quota d'interesse annuale eccedente il 5 per cento e la restituzione del capitale.

Gli alloggi possono essere venduti esclusivamente a soggetti il cui reddito familiare annuo, calcolato con i criteri di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, non abbia superato i 20 milioni nel 1979 e che non siano proprietari di altri alloggi nel comune di residenza.

Il limite di reddito predetto è aggiornato ogni anno a partire dal 1° gennaio 1981 in misura percentuale pari all'aumento del costo della vita accertato dall'ISTAT nell'anno solare precedente.

Art. 15.

(Copertura finanziaria)

All'onere complessivo della presente legge, previsto in 250 miliardi per l'anno finanziario 1980, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto nel capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno finanziario medesimo, utilizzando 100 miliardi dell'accantonamento specifico: « Risparmio casa » e 150 miliardi dell'accantonamento specifico: « Rifinanziamento della GEPI ».

Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.