

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 730

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori EUFEMI, BOREA, CICCANTI e CIRAMI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 10 OTTOBRE 2001

—————

Risparmio casa ed edilizia agevolata in affitto

—————

ONOREVOLI SENATORI. - L'invecchiamento della popolazione, l'aumento dei nuclei familiari intesi come giovani coppie e mononucleari, l'immigrazione da Paesi extracomunitari poveri, la maggiore domanda di mobilità degli individui per rispondere ad esigenze diverse (lavoro, studio, eccetera) la presenza e la crescita di nuove marginalità e povertà sono fenomeni che caratterizzano fortemente l'attuale quadro evolutivo della struttura economico-sociale del nostro Paese.

Ci si trova di fronte ad una società, dunque, fortemente trasformata nelle caratteristiche demografiche, nelle composizioni, nelle abitudini.

A fronte di queste trasformazioni, che hanno originato nuove esigenze abitative occorre prendere atto di alcuni elementi imprescindibili:

alta percentuale di abitazioni in proprietà (il 75 per cento circa), la gran parte collocate in aree geografiche dove non sono utili e non contribuiscono ad alleviare le esigenze abitative:

scarsità dell'offerta di abitazioni primarie in locazioni connotate da elevati valori dei canoni;

ridotta efficacia dell'azione pubblica sul mercato dell'affitto.

Altro fenomeno importante da sottolineare è rappresentato dalla vetustà dello *stock* abitativo.

Infatti, oltre il 35 per cento dello *stock* non ha più di 50 anni: ciò vuol dire che per riportare i beni ad uno stato di discreta vivibilità non bastano interventi di manutenzione, ma pesanti interventi di recupero o ristrutturazione, oltre che di miglioramento dell'ambiente urbano.

Tenuto conto della riduzione delle risorse finanziarie pubbliche occorre progettare un nuovo sistema di convenienze pubbliche e private per rispondere adeguatamente e prontamente ad una domanda di residenzialità che si connota diversamente rispetto al passato.

In condizioni di scarsità di risorse finanziarie pubbliche, dunque, e conseguentemente alla «stabilizzazione a basso livello del ritmo dell'inflazione e del sistema dei tassi interni, è possibile oggi delineare forme di accumulazione preventiva di risparmio finalizzato alla costruzione, alla manutenzione e ristrutturazione di abitazione, all'acquisto di aree edificabili e/o aree dimesse od alloggi da recuperare, attraverso mutui bancari aggiuntivi d'importo pari o superiore al risparmio cumulato», cioè tramite il «risparmio casa».

Il meccanismo del «risparmio casa» è riservato a tutti i cittadini, persone giuridiche e persone fisiche, ancorchè associati o riuniti in cooperative di abitazione, che intendono accedere ad un programma finalizzato alla realizzazione di un intervento di edilizia abitativa che può essere destinato anche alla locazione ai sensi dell'articolo 9 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

Le banche che intendano offrire alla clientela il «risparmio casa» devono rispettare due vincoli economico-finanziari posti dal presente disegno di legge:

il risparmio accumulato deve essere remunerato a tasso fisso;

il mutuo aggiuntivo sarà erogato a un tasso fisso per tutta la durata del rimborso.

Il sistema «risparmio casa» educa le persone al risparmio e alla regolarità dei versamenti sia nella fase di accumulo, che nella

fase di rimborso del mutuo, ma soprattutto consente di creare un particolare circuito di provvista/impieghi sganciato dall'andamento del mercato finanziario e quindi a condizioni favorevoli e trasparenti.

Il risparmiatore depositante che accede ad un programma di «risparmio casa» ha l'obbligo di mantenere vincolato il proprio risparmio almeno per due anni consecutivi; successivamente potrà richiedere all'istituto di credito il risparmio accantonato e il mutuo aggiuntivo quando avrà raggiunto una adeguata posizione nella graduatoria generale di attribuzione (metodo meritocratico).

Il programma contrattuale ha la durata complessiva in genere di anni 20, comprensivo degli anni di accumulo del risparmio e dell'ammortamento del mutuo bancario aggiuntivo.

Nella fase di accumulo il risparmiatore è libero di stabilire l'ammontare di ogni rata e la loro frequenza.

Le banche devono prevedere una gestione contabile autonoma dell'attività finanziaria del «risparmio casa» per garantire l'esclusiva destinazione del risparmio accumulato alla concessione di finanziamenti finalizzati agli obiettivi previsti dal sistema del «risparmio casa».

Garantire l'aiuto dello Stato al sistema del «risparmio casa» è indispensabile, in quanto l'incentivazione è ritenuta fondamentale per il funzionamento di tale sistema. È previsto

per il contraente di «risparmio casa» il diritto all'esenzione dell'imposta alla fonte di cui all'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

Inoltre è previsto un incentivo finanziario da parte dello Stato per il depositante persona fisica e giuridica che rispetta i vincoli del programma di risparmio nell'entità stabilita dall'articolo 6.

Per quanti, persone fisiche e giuridiche, intendano realizzare o ristrutturare alloggi da destinare alla locazione ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 179 del 1992 è previsto un incentivo del 10 per cento della somma annualmente accumulata fino ad un massimo di lire 15 milioni di premio complessivo.

Agli incentivi finanziari di cui sopra si farà fronte con parte dei fondi stanziati per il «programma sperimentale per la riduzione del disagio abitativo».

Le famiglie che aderiranno in nome e per conto dei figli minori ad un programma di «risparmio casa» in forma singola od associata avranno il diritto di usufruire degli stessi incentivi e agevolazioni previste dal presente disegno di legge.

I sottoscrittori di certificati immobiliari destinati al finanziamento di interventi per la realizzazione di alloggi finalizzati all'affitto, ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 179 del 1992, potranno usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla presente legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Il «risparmio casa» consiste nell'attività, svolta dalle banche, finalizzata alla raccolta di risparmio attraverso depositi vincolati e nell'utilizzo di tale risparmio per la concessione a persone giuridiche e a persone fisiche ancorchè associate in cooperative di abitazioni, depositanti, di finanziamenti fondiari ai sensi dell'articolo 38 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, da utilizzare dopo l'attribuzione.

2. L'attribuzione, regolata dettagliatamente nelle regole generali contrattuali esposte nelle norme attuative, è il momento in cui il depositante, in relazione al contratto stipulato con la banca, può far valere il diritto al rimborso del saldo attivo del «risparmio casa» accumulato e alla concessione del finanziamento, secondo le modalità stabilite dal regolamento di cui all'articolo 4.

3. Le banche non possono erogare le somme contrattualmente convenute prima che sia avvenuta l'attribuzione di cui al comma 2.

4. L'accumulo può essere restituito anticipatamente solo a seguito di disdetta unilaterale del contratto da parte del risparmiatore.

Art. 2.

1. L'attività del «risparmio casa» è svolta dalle banche attraverso una gestione contabile autonoma ed indipendente rispetto alle altre forme ordinarie di raccolta del risparmio, tale da garantire l'uso esclusivo ed equilibrato delle risorse per la concessione

dei finanziamenti finalizzati al «risparmio casa».

2. Solo alle sezioni autonome delle banche che svolgono attività di «risparmio casa» ai sensi della presente legge è consentito utilizzare l'appellativo «risparmio casa» nel denominare tale prodotto.

Art. 3.

1. Le sezioni autonome delle banche che svolgono l'attività di «risparmio casa» erogano la somma contrattualmente convenuta, secondo le modalità previste dal regolamento attuativo di cui all'articolo 4, non prima dell'attribuzione del contratto di risparmio casa.

Art. 4.

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Banca d'Italia, adotta con proprio decreto il regolamento per l'attuazione della presente legge.

2. Il regolamento di cui al comma 1 prevede le condizioni generali contrattuali, le quali contengono le seguenti condizioni e disposizioni:

a) l'entità e la scadenza delle prestazioni del titolare di contratto di «risparmio casa» e della cassa di risparmio edilizio nonché le conseguenze giuridiche connesse alla mora delle prestazioni;

b) il tasso di interesse dei depositi a «risparmio casa» e dei mutui da «risparmio casa»;

c) l'entità dei costi e delle commissioni a carico dei titolari di contratto di «risparmio casa»;

d) i presupposti e il metodo per la determinazione della graduatoria di attribuzione e le condizioni di erogazione del capitale sottoscritto per il «risparmio casa»;

e) la garanzia dei crediti relativi ai mutui da «risparmio casa»;

f) le condizioni per poter frazionare un contratto di «risparmio casa» oppure per poterlo mettere insieme ad un altro contratto oppure per poter aumentare o ridurre il capitale sottoscritto;

g) le condizioni per poter cedere o costituire in pegno i diritti maturati con il contratto di «risparmio casa» oppure per poter recedere dal contratto di «risparmio casa».

3. Il regolamento di cui al comma 1 contiene inoltre le regole generali di attività a cui si attengono le sezioni autonome delle banche per esercitare l'attività di «risparmio casa».

Art. 5.

1. I finanziamenti di «risparmio casa», a pena di decadenza dei benefici di cui agli articoli 6 e 7, sono consentiti per le seguenti finalità:

a) la costruzione, l'acquisto, la manutenzione e il miglioramento di immobili destinati prevalentemente ad abitazione principale, nonchè alla locazione di cui all'articolo 9 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

b) l'acquisto di aree edificabili con destinazione prevalentemente ad uso abitativo da utilizzare per le finalità di cui alla lettera a);

c) l'estinzione di passività assunte al fine di realizzare le finalità di cui alle lettere a) e b).

Art. 6.

1. Il Ministero dell'economia e delle finanze concede ai titolari dei contratti di «risparmio casa» un contributo annuale commisurato agli importi depositati, compresi gli interessi.

2. Il contributo annuale di cui al comma 1 è pari al 5 per cento dell'importo accumulato in un anno e non può, comunque, superare

2.582 euro di premio complessivo per contraente. Le modalità di versamento sono stabilite dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 4.

3. Nel caso di costruzione o ristrutturazione di alloggi destinati alla locazione ai sensi dell'articolo 9 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, in favore del contraente è previsto un contributo pari al 10 per cento delle somme accumulate annualmente fino ad un massimo di 7.745 euro di premio complessivo, cui si fa fronte con i fondi stanziati per la realizzazione del «programma sperimentale per la riduzione del disagio abitativo» di cui all'articolo 3 della legge 8 febbraio 2001, n. 21, previa presentazione del contratto di affitto regolarmente registrato.

4. Il contraente che, in forma singola o associata, aderisce al sistema «risparmio casa» per conto dei figli minori ha diritto a fruire delle agevolazioni e degli incentivi previsti dalla presente legge.

Art. 7.

1. Durante il periodo di accumulo, e per un importo massimo di 5.164 euro per anno, il contraente di «risparmio casa» depositante consegue il diritto all'esenzione dell'imposta alla fonte prevista dall'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e gli interessi non concorrono a formare il reddito del percipiente.

Art. 8.

1. Il contraente di «risparmio casa» decade retroattivamente dal diritto alle agevolazioni previste dalla presente legge qualora prima di due anni dalla stipula del contratto, senza aver maturato il diritto all'attribuzione, abbia prelevato, in tutto o in parte, la somma pattuita.

2. Il contraente non decade dai benefici di cui al comma 1 nel caso in cui destini le somme accumulate a finalità diverse da quelle elencate nell'articolo 5 dopo cinque anni dell'inizio del programma «risparmio casa».

Art. 9.

1. La massa di attribuzione è composta dai risparmi, dagli interessi, dai premi e dagli ammortamenti dei mutui concessi dalle sezioni autonome delle banche di cui all'articolo 2. Tale massa di attribuzione è utilizzata prioritariamente per il «risparmio-casa», per la restituzione a terzi del denaro prestato, per integrare la massa di attribuzione al fine di concedere prefinanziamenti per brevi periodi.

2. I fondi per il «risparmio casa» non ancora attribuiti dalle sezioni autonome delle banche che svolgono attività di «risparmio casa» per mancanza di domande procedibili possono essere investiti:

- a) in buoni del Tesoro;
- b) in fondi di deposito presso istituti di credito ed in obbligazioni emesse dagli stessi istituti.

3. I mutui superiori a 10.329 euro sono garantiti da ipoteca anche di secondo grado.