

Approvata definitivamente dal Senato la legge sui piani di vendita delle case costruite con i contributi statali

Sul mercato il patrimonio Iacp

Pubblichiamo il testo della legge recante «Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica» approvata definitivamente ieri dalla commissione Lavori pubblici del Senato riunita in sede deliberante.

ARTICOLO 1

1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della Regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.

2. Le disposizioni della presente legge, a eccezione dei commi 5, 13 e 14, si applicano altresì:

a) agli alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni costruiti o acquistati ai sensi dell'articolo 1, n. 3), delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 1 della legge 15 febbraio 1967, n. 42, della legge 7 giugno 1975, n. 227, e della legge 10 febbraio 1982, n. 39, e successive modificazioni, nonché agli alloggi che, ai sensi della legge 29 gennaio 1992, n. 58, sono stati trasferiti dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici all'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni;

b) agli alloggi non di servizio di proprietà della società Ferrovie dello Stato Spa costruiti o acquistati fino alla data della trasformazione dell'Ente Ferrovie dello Stato in società per azioni. Le modalità di alienazione dei predetti alloggi sono disciplinate, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, nell'atto di concessione di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe) del 12 ago-

ROMA — Varata, a tempo di record, la vendita degli alloggi pubblici dal Parlamento. Dopo il primo «sì» concesso dalla commissione Ambiente della Camera in sede legislativa giovedì scorso (si veda «Il Sole-24 Ore» del 17 dicembre), la commissione Lavori pubblici del Senato ha varato ieri in sede deliberante e, quindi, in via definitiva il disegno di legge che detta norme per la cessione delle abitazioni residenziali costruite con il contributo parziale o totale dello Stato.

Il provvedimento (un solo articolo composto da 27 commi) ha ottenuto il voto favorevole di quindici senatori su sedici. L'unica ad astenersi è stata la verde Giuseppina Maisano Grassi che ha ritenuto insufficiente l'ultimo periodo del comma 9 nella parte in cui si prevede che le società

cooperative edilizie debbano impegnarsi a concedere alloggi in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni; un periodo che secondo Maisano Grassi si sarebbe dovuto elevare a dieci anni.

Termina così un lungo iter parlamentare (iniziato a settembre del '92) caratterizzato da contrasti tra Parlamento e Governo per il modo di procedere alle vendite delle case. Mentre il Governo, infatti, si era pronunciato a favore delle vendite generalizzate (da riservare cioè a tutti gli assegnatari che ne avessero fatto richiesta), le Camere si erano sempre dichiarate favorevoli a mettere in vendita gli alloggi previo il varo di piani di cessioni da parte degli enti gestori. Alla fine, è prevalso quest'ultimo orientamento che, mettendo la parola fine alle diatribe, dà via libera

alle vendite.

Con il varo della legge Iacp, enti territoriali, Fs, Amministrazione delle Poste, Enti di sviluppo e ministero del Tesoro potranno predisporre propri piani di cessione che dovranno essere approvati dalle Regioni entro due mesi dall'entrata in vigore del provvedimento. Trascorso tale termine, gli enti potranno immettere sul mercato il patrimonio abitativo vendibile nella misura minima del 50% e massima del 75 per cento. Il che significa che un buon 25% delle abitazioni, sottoposto a salvaguardia, non verrà mai venduto.

L'obiettivo della legge è quello di consentire la realizzazione di altri alloggi, per cui l'80% del ricavato servirà alla costruzione di altre case e solo il 20% sarà destinato al ripiano dei deficit di

bilancio. Agevolazioni saranno concesse a chi acquista in contanti e garanzie saranno riservate a ultrasessantenni, handicappati e titolari di redditi bassi che non potendo o non volendo acquistare l'alloggio avuto in assegnazione non saranno assolutamente sfrattati.

Per il ministro dei Lavori pubblici, Francesco Merloni, si apre ora la possibilità concreta di reperire, dalla vendita delle case, risorse corrispondenti alla prestante domanda di nuove abitazioni e per attuare la manutenzione straordinaria del patrimonio esistente, oltreché per riequilibrare i costi finanziari degli enti.

L'Aniacap, l'Associazione che raggruppa tutti gli Iacp d'Italia, e che gestisce un patrimonio di oltre 600 mila case ha valutato positivamente tramite il presidente, Giuseppe Bertolo, il varo della

legge, anche se essa contiene alcune sbavature. Facendo riferimento a quanto previsto nel comma 24, l'Associazione esprime forti perplessità sul fatto che «gli alloggi per profughi, costruiti in base a una legge del 1952, potranno essere venduti anche alla metà del costo di costruzione "originario", il che significa che qualcuno potrà acquistare un alloggio a meno di un milione (sic!) di lire».

Pur se il problema interessa poche decine di migliaia di case realizzate e destinate esclusivamente ai profughi dalla Libia, Eritrea, Etiopia e Somalia, da territori esteri, da zone del territorio nazionale colpite dalla guerra e da territori sui quali in seguito al trattato di pace, è cessata la sovranità dello Stato italiano, l'Aniacap non ha trascurato

di evidenziare tale «svarione» nel clima complessivo di risanamento delle finanze pubbliche; una discrasia che con un esame sicuramente meno frettoso della legge si sarebbe potuta evitare.

Nonostante tutto, Bertolo si ritiene soddisfatto non solo perché la legge è finalmente nata, ma anche perché è stato salvaguardato il principio delle vendite programmate e non generalizzate garantendo così una razionalità della gestione del patrimonio pubblico.

Nel dare atto alla commissione Ambiente della Camera di aver introdotto nell'originario testo alcune importanti innovazioni, il presidente dell'Aniacap auspica che il Parlamento approvi quanto prima anche la riforma degli Iacp, attesa ormai da troppo tempo.

Michèle Menichella

sto 1992, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 202 del 28 agosto 1992;

c) agli alloggi acquisiti dagli Enti di sviluppo ai sensi della legge 21 ottobre 1950, n. 841, e successive modificazioni e integrazioni, che siano tuttora nella disponibilità degli Enti medesimi;

d) agli alloggi acquisiti dal ministero del Tesoro già di proprietà degli enti previdenziali disciolti.

3. Sono esclusi dalle norme della presente legge gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in concessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti, gli alloggi realizzati con mutuo agevolato di cui all'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, nonché quelli soggetti ai vincoli di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni.

4. Le Regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i Comuni ove non proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili nella misura massima del 75 per cento e comunque non inferiore al 50 per cento del patrimonio

abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia. Trascorso tale termine, gli enti proprietari, nel rispetto dei predetti limiti, procedono alle alienazioni in favore dei soggetti aventi titolo a norma della presente legge.

5. L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore.

6. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

7. Gli assegnatari di cui al comma 6, se titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal Cipe ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultrasessantenni o portatori di handicap, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegna-

tari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi.

8. Per le finalità di cui al comma 6, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto.

9. I soggetti assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 7 possono presentare domanda di acquisto dell'alloggio, in sede di prima applicazione della presente legge, entro due anni dalla data di entrata in vigore della stessa, ovvero entro un anno dall'accertamento, da parte dell'ente gestore, dell'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario. Trascorsi tali termini, gli alloggi possono essere venduti a terzi purché in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non intercorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Hanno titolo di priorità nell'acquisto le società cooperative edilizie iscritte all'albo nazionale di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, che si impegnano, con atto d'obbligo, a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni.

10. Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del ministero delle Finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del ministro delle Finanze del 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 1990, e di cui all'articolo 7 del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, con varo, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, e delle successive revisioni. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. Il pagamento del prezzo viene effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione.

11. La determinazione del prezzo può essere, in alternativa a quanto previsto dal comma 10, stabilita dall'Ufficio tecnico erariale su richiesta dell'acquirente. In tal caso la determinazione del prezzo si intende definitiva anche se la valutazione dell'Ufficio tecnico erariale è superiore ai prezzi stabiliti secondo i criteri previsti dall'articolo 10,

salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della determinazione del prezzo.

12. Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

a) pagamento in unica soluzione, con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;

b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, a un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

13. I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché delle alienazioni di cui ai commi da 15 a 19, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari sul conto corrente di contabilità speciale presso la sezione provinciale di tesoreria dello Stato, per le finalità di cui al comma 5.

14. Le Regioni, su proposta dei competenti Iacp e dei loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi di cui al comma 13 da

destinare al reinvestimento in edifici e aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché a opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Detta quota non può comunque essere inferiore all'80 per cento del ricavato. La parte residua è destinata al ripiano dei deficit finanziari degli Istituti.

15. Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari a uso non abitativo ricomprese in edifici destinati a edilizia residenziale pubblica.

16. L'affittuario delle unità immobiliari di cui al comma 15 può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Ove questi non lo abbia esercitato nei termini previsti dal citato articolo 38, nei successivi sessanta giorni possono presentare domanda di acquisto enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali, di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381. A tal fine, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità.

17. Decorso inutilmente anche il termine di sessanta

giorni di cui al comma 16, la cessione è effettuata a chiunque ne faccia domanda.

18. L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui al comma 16 è effettuata a prezzo di mercato, sulla base del parere dell'Ufficio tecnico erariale. Il pagamento può avvenire in forma rateale entro un termine non superiore a dieci anni e con un tasso di interesse pari al tasso legale.

19. Nel caso di cui al comma 17, si ricorre all'asta con offerte in aumento assumendo a base il prezzo di cui al primo periodo del comma 18.

20. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita gli Iacp e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione.

21. La documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi e delle unità immobiliari di cui alla presente legge è predisposta dagli uffici tecnici degli enti alienanti.

22. Le operazioni di vendita relative agli alloggi di cui ai commi da 1 a 5 sono esenti dal pagamento dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (Invmv).

23. Gli assegnatari di alloggi realizzati dalla Gestione case per lavoratori (Gescal) nel territorio del Comune di Longarone, in sostituzione degli immobili distrutti a causa della catastrofe del Vajont, possono beneficiare, indipendentemente dalla presentazione di precedenti domande, dell'assegnazione in proprietà con il pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, secondo quanto previsto dall'articolo 29, primo comma, della legge 14 febbraio 1963, n. 60, purché detengano l'alloggio da almeno venti anni alla data del 30 dicembre 1991.

24. Gli assegnatari di alloggi realizzati ai sensi della legge 4 marzo 1952, n. 137, e successive modificazioni, indipendentemente da precedenti domande di acquisto delle abitazioni in godimento, ne possono chiedere la cessione in proprietà entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, beneficiando delle condizioni di miglior favore contenute nell'articolo 26 delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 14 della legge 27 aprile 1962, n. 231.

25. Il diritto di prelazione di cui al nono comma dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto in applicazione del medesimo articolo 28 versi all'ente cedente un importo pari al 10 per cento del valore calcolato sulla base degli estimi catastali.

26. Sono abrogati l'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412, i commi da 2 a 5 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1992, n. 498, nonché ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge.

27. È fatto salvo il diritto maturato dall'assegnatario alla data di entrata in vigore della presente legge, all'acquisto di alloggi pubblici alle condizioni di cui alle leggi vigenti in materia alla medesima data.