

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 1

PROPOSTA DI LEGGE D'INIZIATIVA POPOLARE

Riforma dell'edilizia residenziale pubblica e riordino degli IACP, nonché disposizioni relative agli immobili degli enti previdenziali e per l'acquisizione della prima casa

Il presente testo, mantenuto all'ordine del giorno ai sensi dell'articolo 107, comma 4, del regolamento, comprende gli articoli da 4 a 16 e da 35 a 44 della proposta di legge d'iniziativa popolare n. 1222 (presentata alla Camera dei deputati nella XIII legislatura il 27 maggio 1996 con il titolo: « Disciplina dell'affitto abitativo, delle agevolazioni fiscali e del sostegno alla locazione e per la riforma dell'edilizia residenziale pubblica »), stralciati, con deliberazione dell'Assemblea, il 20 gennaio 1998. Per completezza, si riporta di seguito il testo integrale della relazione introduttiva della suddetta proposta di legge n. 1222.

ONOREVOLI DEPUTATI! — La presente proposta di legge disciplina il settore della locazione abitativa, privata e pubblica, e introduce norme per lo sviluppo del mercato della casa in affitto con l'obiettivo di costituire una organica sistemazione normativa che riguarda anche il settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Il testo si articola in cinque capi di complessivi 47 articoli che affrontano e disciplinano la materia.

Il capo I stabilisce le misure per il rilancio del mercato delle locazioni con un piano straordinario che prevede incentivi ed agevolazioni fiscali, in materia di IVA, IRPEF e IRPEG, a vantaggio dei locatori e deduzioni a vantaggio di conduttori di abitazioni con redditi familiari bassi.

Il capo II oltre a stabilire le modalità di costituzione e finanziamento di un fondo nazionale per l'edilizia residenziale pubblica, detta una normativa quadro in materia e per la riforma degli Istituti autonomi per le case popolari, nel rispetto delle autonomie di regioni e enti locali secondo quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 616 del 1977 e dalla legge n. 457 del 1978. Il testo delinea i compiti della programmazione nazionale, stabilendo l'istituzione della Direzione generale per i problemi abitativi, detta normative quadro per la programmazione regionale, le assegnazioni e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Sotto il profilo della situazione finanziaria degli Istituti autonomi per case popolari oltre a prevedere una esenzione dall'ICI per i fab-

bricati di proprietà di questi istituti, prevede norme specifiche per il ripiano dei disavanzi registrati nei loro bilanci.

Il capo III riforma e detta la nuova disciplina delle locazioni abitative stabilendo le condizioni e le regole del contratto di locazione, diritti e doveri delle due parti e la durata minima dello stesso.

In ordine alla stipula del contratto di locazione per uso abitativo il testo introduce gli accordi collettivi nazionali tra le rappresentanze sindacali dei locatori e conduttori ai fini della determinazione dei parametri per la formazione dei canoni di locazione, stabilendo altresì le condizioni per la contrattazione provinciale e articolata tra le parti stesse.

Sono altresì stabilite le norme per la soluzione delle controversie con l'istituzione di una commissione provinciale di conciliazione presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

La parte finale del capo III riguarda le misure per la graduazione degli sfratti attraverso l'istituzione di un apposita commissione prefettizia con compiti specifici in materia consultiva per la concessione della forza pubblica nei procedimenti di rilascio e per l'uso e la destinazione degli alloggi disponibili da assegnare a cittadini sottoposti a sfratto esecutivo.

Nuovi poteri sono assegnati al pretore in ordine all'accertamento della necessità abitativa del locatore.

Una specifica normativa viene dettata infine dagli articoli 35, 36, 37, 38 e 39 in relazione alla gestione e all'utilizzo del patrimonio abitativo di proprietà degli enti previdenziali stabilendo le modalità di

pubblicità e informazione sulle disponibilità abitative, di presentazione e raccolta delle domande, i requisiti ed i criteri per le assegnazioni degli alloggi.

Il capo IV detta norme a tutela della proprietà della prima casa, stabilendo una esenzione IRPEF del reddito immobiliare da tale proprietà, contributi e agevolazioni per l'acquisto della prima abitazione, modalità di acquisizione e garanzie di tutela dei diritti per gli attuali conduttori per gli alloggi facenti parte del piano di dismissione ai sensi della legge 8 agosto 1995, n. 335.

Il testo prevede inoltre un inasprimento delle aliquote ICI nei confronti dei proprietari di alloggi tenuti sfitti e inutilizzati e l'attribuzione totale dell'ICI ai comuni.

Il capo V stabilisce le norme transitorie e finali disponendo il rinvio alla disciplina del procedimento sulle controversie individuali di lavoro e la salvaguardia dell'applicazione delle normative precedenti in relazione ai contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della legge. L'articolo 47 dispone espressamente l'abrogazione di una serie di norme precedenti e di tutte le disposizioni incompatibili con la legge.

Si illustrano di seguito i contenuti salienti dei singoli articoli.

Articolo 1. Esenzione quindicennale IRPEF-IRPEG sugli immobili in locazione. Riduzione IVA al 2 per cento (nuovi interventi e recupero).

Articolo 2. Esenzioni IRPEF per chi affitta a canoni sotto i 10 milioni annui. IVA su canoni e recupero 4 per cento.

Articolo 3. Detrazione IRPEF per inquilini meno abbienti.

Articolo 4 e 5. Fondo per l'edilizia residenziale per costruzione, acquisto, risanamento e recupero di alloggi pubblici destinati alla locazione e a canone convenzionato.

Articolo 6. Sostegno regionale ai programmi delle agenzie comunali per le case in affitto.

Articolo 7. Programmazione coordinata Ministero dei lavori pubblici — CIPE — regioni delle scelte in edilizia pubblica e uso delle risorse.

Articolo 8. Soppressione del CER e istituzione di una direzione generale CASA e di una Consulta per l'edilizia.

Articolo 9. Flussi finanziari dalla Cassa depositi e prestiti alle regioni.

Articolo 10. Composizione del Fondo regionale per l'edilizia pubblica. Anagrafe degli assegnatari.

Articolo 11. Meccanismo di sostituzione per regioni inadempienti attraverso accordi di programma promossi dal Ministero dei lavori pubblici.

Articolo 12. Fondo regionale di solidarietà (massimo 30 per cento delle risorse) a sostegno delle fasce di emarginazione sociale.

Articolo 13. Nuovi affitti nell'edilizia pubblica incentrati sul trinomio redditività-qualità dell'alloggio — reddito dell'assegnatario. Utilizzo programmato delle entrate.

Articolo 14. Esenzione ICI per gli immobili IACP.

Articolo 15. Piano di rientro dei disavanzi finanziari degli IACP approvato dalle regioni. Meccanismi di finanziamento e di restituzione delle anticipazioni.

Articolo 16. Riforma regionale degli IACP. Tempi, modi e compiti da attribuire ai nuovi enti riformati.

Articolo 17. Eliminazione della finita locazione e introduzione della giusta causa per necessità, urgenti opere, ristrutturazione e vendita.

Articolo 18. Sanzioni al proprietario che dopo il rilascio non utilizza l'alloggio per il motivo richiesto.

Articolo 19. Causa di scioglimento del contratto per morosità dell'inquilino.

Articolo 20. Modalità per la rinnovazione concordata del contratto alla scadenza.

Articolo 21. Divieto della sublocazione.

Articolo 22. Possibilità per l'inquilino di recedere dal contratto in anticipo rispetto alla scadenza in presenza di gravi motivi.

Articolo 23. Subentro nel contratto a favore del coniuge del convivente, degli eredi, di parenti e degli affini alla morte dell'inquilino.

Articolo 24. Accordi collettivi depositati presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura sulla ripartizione delle quote condominiali fra proprietario e inquilino.

Articolo 25. Diritto di partecipazione e voto dell'inquilino nelle assemblee condominiali che deliberano su spese poste a suo carico.

Articolo 26. Accordi collettivi periodici nazionali e territoriali tra associazioni della proprietà e sindacati degli inquilini sui canoni di locazione.

Articolo 27. Nullità dei contratti stipulati in violazione dei contratti collettivi.

Articolo 28. Potere del giudice di acquisizione degli accordi collettivi nelle controversie sui canoni e sui contratti di locazione.

Articolo 29. Modalità di costituzione e rendimento del deposito cauzionale, anche a mezzo di garanzia fidejussoria assicurativa e bancaria.

Articolo 30. Diritto di prelazione a vantaggio dell'inquilino in caso di vendita dell'alloggio abitato.

Articolo 31. Registrazione del contratto al 50 per cento tra proprietario e inquilino. Esclusione da tutti i benefici fiscali della legge per omessa registrazione.

Articolo 32. Commissioni stragiudiziali di conciliazione su tutte le materie della legge per garantire una gestione pilotata nel contenzioso e limitare le controversie giudiziarie.

Articolo 33. Regolamentazione del tentativo di conciliazione da tenersi di fronte alla commissione prevista dall'articolo 32 con predisposizione di un verbale di accordo integrativo del contratto.

Articolo 34. Meccanismo per ridare vitalità contrattuale agli sfratti per finita locazione. Tutela del proprietario che ha necessità abitativa.

Articoli 35, 36, 37, 38 e 39. Modifiche e criteri per le domande e le assegnazioni degli alloggi degli enti previdenziali.

Articolo 40. Esenzione del reddito figurativo della prima casa dall'IRPEF.

Articolo 41. Previsione di mutui e agevolazione per l'acquisto della prima casa. Vincolo di inalienabilità per la casa acquisita con le agevolazioni.

Articolo 42. Modifica della legge sulla vendita delle case degli enti previdenziali INPS, INAIL, INPDAP introducendo la continuità locativa per gli inquilini che non possono acquistare.

Articolo 43. Inasprimento ICI per chi possiede alloggi sfitti da oltre tre anni.

Articolo 44. Piena attribuzione, competenza e utilizzazione delle risorse ICI ai comuni.

Articolo 45. Utilizzo delle più rapide procedure sulle controversie di lavoro in materia di locazione.

Articoli 46 e 47. Normative tecniche transitorie e di abrogazione delle norme precedenti e incompatibili.

PROPOSTA DI LEGGE
D'INIZIATIVA POPOLARE

CAPO I

PIANO STRAORDINARIO PER IL RILAN-
CIO DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI

ARTT. 1-3.

.....
.....
.....

CAPO II

ISTITUZIONE DEL FONDO NAZIONALE
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E
NORME QUADRO PER IL RIORDINO
DEGLI IACP

ART. 4.

(Fondo nazionale per l'edilizia residenziale).

1. È istituito il Fondo nazionale per l'edilizia residenziale alimentato da:

a) il contributo dello Stato stabilito annualmente dalla legge finanziaria in misura, comunque, non inferiore all'1 per cento del totale delle spese finali del bilancio dello Stato relativo a ciascun anno finanziario;

b) fino al 31 dicembre 1998, i contributi di cui alla lettera c) del primo comma dell'articolo 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60;

c) le disponibilità sui limiti di impegno esistenti presso la Cassa depositi e prestiti, non programmate alla data di entrata in vigore della presente legge, relative agli stanziamenti disposti per il piano decennale ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457;

d) i contributi dello Stato di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, nonché gli

altri contributi già versati alla sezione autonoma o che devono essere versati per la residua durata del limite di impegno autorizzato dalla legge di finanziamento, non ancora attribuiti alle regioni, o revocati ai sensi dell'articolo 3, commi 5 e 6, della legge n. 179 del 1992;

e) le risorse di cui al comma 10 dell'articolo 1 della legge 23 dicembre 1992, n. 498.

2. Il Fondo nazionale per l'edilizia residenziale affluisce presso la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, istituita con l'articolo 10 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

ART. 5.

(Finalità degli interventi).

1. Le risorse del Fondo nazionale per l'edilizia residenziale sono finalizzate:

a) alla realizzazione del Fondo di solidarietà, ai sensi dell'articolo 12 della presente legge;

b) alla concessione di contributi per la costruzione, l'acquisto, il risanamento ed il recupero di alloggi pubblici da assegnare in locazione ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla vigente legislazione, statale e regionale, per l'edilizia sovvenzionata;

c) a concedere contributi per la realizzazione di interventi da destinare a particolari categorie sociali ai sensi dell'articolo 4 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

d) a concedere contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di immobili da destinare a prima abitazione del beneficiario, ai sensi dell'articolo 6 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

e) a concedere contributi per l'acquisto, il risanamento e la costruzione di immobili da destinare alla locazione a canone convenzionato ai sensi degli articoli 8 e 9 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

f) a concedere contributi per la realizzazione di programmi integrati ai sensi dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

ART. 6.

(Misure tese a favorire la costituzione di istituti per la locazione).

1. Le regioni destinano una quota delle risorse di cui all'articolo 4 al sostegno delle iniziative tese a favorire la mobilità nel settore delle locazioni attraverso il reperimento di alloggi da destinare alla locazione, sulla base del coinvolgimento delle associazioni dei proprietari e dei sindacati degli inquilini, assunte dalle amministrazioni comunali, anche attraverso istituti o agenzie costituite a questo fine.

ART. 7.

(Programmazione nazionale e vigilanza).

1. Il Ministro dei lavori pubblici svolge funzioni di indirizzo e coordinamento della programmazione territoriale, di controllo e vigilanza nel settore dell'edilizia residenziale ed opera altresì per la migliore utilizzazione delle risorse nel settore. A tal fine, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano:

a) effettua verifiche annuali sull'attuazione dei programmi, con particolare riferimento all'utilizzazione dei finanziamenti;

b) delibera gli interventi da adottare nei confronti delle regioni, in caso di ritardo nell'utilizzazione dei finanziamenti;

c) organizza, d'intesa con la consulta abitativa di cui all'articolo 8, comma 6, entro il mese di marzo di ogni anno, una

conferenza nazionale sull'edilizia residenziale e redige una relazione annuale, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, quinto comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, sullo stato di attuazione dei programmi di edilizia residenziale e sulle previsioni di intervento;

d) emana, entro il mese di gennaio di ciascun anno, il decreto con il quale sono definiti i costi convenzionali per le diverse tipologie di intervento ed i valori dei contributi in funzione del reddito dei beneficiari e della destinazione degli interventi, di cui all'articolo 6 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

e) provvede, a livello nazionale, al coordinamento della formazione dell'anagrafe degli assegnatari di abitazioni di edilizia residenziale pubblica e dei beneficiari, sotto qualunque forma, di agevolazioni pubbliche, dirette a consentire l'accesso alla locazione ed alla proprietà dell'abitazione.

2. Il CIPE, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, ripartisce percentualmente tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, per ciascun triennio, le risorse sulla base dei dati rilevati dall'ultimo censimento generale della popolazione effettuato dall'ISTAT e delle indagini campionarie che lo stesso istituto effettua annualmente, relativi alla composizione del patrimonio abitativo in proprietà o in altra forma di godimento, al suo stato di conservazione ed alla ripartizione delle famiglie che hanno un immobile in locazione, per composizione del nucleo familiare e per fascia di reddito, nonché dei dati forniti dalle regioni sullo stato di attuazione degli interventi dalle stesse finanziati e di altri dati oggettivi forniti da enti pubblici, istituzionalmente competenti a rilevarli, relativi ai fabbisogni.

ART. 8.

(Istituzione della Direzione generale per i problemi abitativi e della consulta per l'edilizia abitativa).

1. Alla data di entrata in vigore della presente legge, il Comitato per l'edilizia residenziale, istituito dall'articolo 2 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ed il Segretariato generale del CER, istituito dall'articolo 7 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono soppressi.

2. A decorrere dalla data di cui al comma 1, presso il Ministero dei lavori pubblici, è istituita la Direzione generale per i problemi abitativi che svolge le medesime funzioni del Segretariato generale di cui al comma 1.

3. Il titolo della tabella allegata alla legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituito dal seguente: « Organico della Direzione generale per i problemi abitativi del Ministero dei lavori pubblici ».

4. Il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, determina le modalità di trasferimento delle funzioni già svolte dal Segretariato generale di cui al comma 1.

5. La Direzione generale per i problemi abitativi di cui al comma 2 istruisce e predispone l'attività e i provvedimenti di competenza del Ministro dei lavori pubblici di cui alla presente legge.

6. Presso la Direzione generale per i problemi abitativi è costituita una consulta per l'edilizia abitativa, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali dei lavoratori, degli imprenditori e degli utenti maggiormente rappresentative a livello nazionale, avente il compito di proporre indirizzi in tema di politica abitativa, di esercitare il controllo sull'attuazione dei programmi e di realizzare un costante monitoraggio della domanda, dell'offerta e della loro evoluzione quantitativa e territoriale. Il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce la composizione, l'organizzazione e le funzioni della consulta.

ART. 9.

(Compiti della sezione autonoma per l'edilizia residenziale).

1. Le somme ripartite ai sensi dell'articolo 7 della presente legge sono depositate nei conti correnti istituiti per ciascuna regione e, per le province autonome di Trento e di Bolzano, presso la sezione autonoma per l'edilizia residenziale, istituita presso la Cassa depositi e prestiti ai sensi dell'articolo 10 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e sono attribuite alle regioni e alle province autonome.

2. La sezione autonoma di cui al comma 1 effettua i pagamenti su specifico ordine delle singole regioni.

ART. 10.

(Programmazione regionale).

1. Ciascuna regione costituisce un fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica alimentato da:

a) le risorse attribuite dallo Stato alle regioni, con le modalità di cui all'articolo 9;

b) la quota, determinata con legge regionale, dei proventi da canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

c) i ricavi delle vendite degli alloggi pubblici, da destinare alle finalità di cui all'articolo 1, comma 14, della legge 24 dicembre 1993, n. 560;

d) le risorse che il bilancio regionale destina al fondo per ogni esercizio finanziario.

2. Le regioni utilizzano le risorse loro attribuite secondo il criterio della programmazione triennale e trasmettono semestralmente alla Direzione generale per i problemi abitativi, di cui all'articolo 8, comma 2, una relazione sull'utilizzo delle somme loro attribuite, sui programmi da esse approvati e sul loro stato di attuazione, ivi compresi quelli relativi agli adempimenti di cui all'articolo 1, commi 13 e 14, della legge 24 dicembre 1993, n. 560.

3. Le regioni, utilizzando le risorse di cui al comma 1, provvedono, a livello regionale, alla formazione ed alla gestione dell'anagrafe degli assegnatari di abitazioni di edilizia residenziale pubblica e dei beneficiari, sotto qualunque forma, di agevolazioni pubbliche dirette a consentire l'accesso alla locazione o alla proprietà dell'abitazione.

ART. 11.

(Accordi di programma).

1. In caso di mancato utilizzo delle somme attribuite alle regioni, ovvero, in caso di gravi ritardi nella realizzazione degli interventi programmati, verificati i motivi dei ritardi, il Ministro dei lavori pubblici promuove un accordo di programma, ai sensi dell'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142, tra la regione inadempiente o ritardataria, gli enti locali, gli operatori di settore pubblici e privati, al fine di assicurare la piena e tempestiva utilizzazione dei fondi attribuiti alla regione.

ART. 12.

(Fondo di solidarietà).

1. Le regioni destinano non più del 30 per cento dei fondi loro attribuiti ai sensi della presente legge per la concessione del fondo di solidarietà.

2. Le regioni, con propria legge, determinano le procedure di concessione del contributo di cui al comma 1 e ne stabiliscono l'ammontare complessivo sulla base dei criteri fissati nel presente articolo.

3. I contributi sono concessi in base ad una graduatoria che individua le priorità da rispettare per assicurare la massima tutela ai cittadini più disagiati con particolare riferimento agli handicappati e ai titolari di pensioni sociali e minime.

4. Le regioni possono integrare le disponibilità loro attribuite per i fini di cui

al presente articolo con disponibilità del proprio bilancio.

ART. 13.

(Norme quadro per le assegnazioni e la determinazione dei canoni per l'edilizia residenziale sovvenzionata).

1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle disposizioni della presente legge, quelli definiti ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 560.

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, con proprie leggi, disciplinano l'assegnazione e la gestione dell'edilizia sovvenzionata, definiscono il canone sociale di locazione, determinano i limiti di reddito familiare per l'accesso e la decadenza dall'edilizia residenziale pubblica.

3. Il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica deve essere determinato, nell'ambito della programmazione triennale degli interventi e a seguito di verifica con gli enti gestori e le organizzazioni sindacali dell'utenza, sulla base della ricerca dell'equilibrio economico degli enti gestori, delle scelte programmate di recupero e qualificazione del patrimonio, di un coefficiente medio di redditività definito tenendo conto dei costi medi di produzione e recupero del patrimonio pubblico. Il canone così determinato è modificato in funzione dell'ubicazione, delle caratteristiche tipologiche, della vetustà e dello stato di conservazione dell'alloggio, secondo parametri fissati dalle regioni, a seguito di verifica con gli enti gestori e le organizzazioni sindacali dell'utenza.

4. Le regioni, d'intesa con gli enti gestori ed i sindacati dell'utenza, determinano l'incidenza percentuale massima dei canoni di affitto sui redditi da lavoro dipendente, da pensione o assimilati, assicurando criteri di progressività e stabiliscono i termini, le condizioni e le modalità per l'introduzione di forme di con-

certazione sui canoni e sulla gestione del patrimonio.

5. Le regioni provvedono ad indicare la destinazione dei proventi netti degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, finalizzandoli allo sviluppo e alla qualificazione, urbana e ambientale, del patrimonio pubblico.

6. Gli enti gestori devono operare secondo criteri di economicità e comunque nei limiti delle disponibilità derivanti dalle entrate.

7. Le regioni per favorire la mobilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica predispongono, tramite i comuni interessati, programmi di edilizia agevolata-convenzionata da destinare ai soggetti in situazione di decadenza.

8. Le regioni, al fine di garantire una maggiore efficacia dei servizi e la partecipazione degli utenti al controllo della qualità delle prestazioni relative all'edilizia residenziale pubblica, predispongono, a seguito di verifica con gli enti gestori e le rappresentanze sindacali dell'utenza, i regolamenti in cui siano specificati i diritti e i doveri degli utenti, in ordine alla loro partecipazione all'attività gestionale.

ART. 14.

(Esenzione ICI).

1. I fabbricati di proprietà e in gestione degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) sono esentati dall'imposta comunale sugli immobili di cui all'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421.

ART. 15.

(Ripiano dei disavanzi degli Istituti autonomi per le case popolari).

1. Gli enti trasformati o istituiti a norma dell'articolo 16 della presente legge, aventi causa da Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, elaborano, entro sei mesi dalla loro trasformazione o istituzione, un piano di risanamento relativo all'eventuale disavanzo fi-

nanziario consolidato al 31 dicembre dell'anno precedente.

2. Il piano di risanamento, redatto in termini finanziari, deve indicare:

a) l'entità del disavanzo finanziario con esclusione di componenti relative agli ammortamenti;

b) i criteri seguiti per calcolare l'ammontare del disavanzo e le cause che ne hanno determinato la formazione;

c) l'entità dell'anticipazione di cui viene richiesta la concessione a norma del comma 4;

d) il periodo di ammortamento dell'anticipazione e le modalità di restituzione, in conformità a quanto indicato nei commi 5 e 6;

e) i proventi mediante i quali si intende assicurare la restituzione dell'anticipazione, secondo il piano di ammortamento predisposto ai sensi della lettera d);

f) il bilancio sintetico di previsione pluriennale da cui risulti la non sussistenza dei poteri di formazione di nuovo disavanzo finanziario nel periodo previsto per l'ammontare dell'anticipazione.

3. Il piano di risanamento è inviato alla regione e da questa approvato entro il termine di sessanta giorni dalla sua ricezione o dalla ricezione di chiarimenti o modifiche eventualmente richiesti; detto piano si intende comunque approvato dopo l'inutile decorso del termine sopra indicato.

4. Il piano di risanamento finanziario, approvato ai sensi del comma 3, è inviato, a cura dell'ente, alla sezione autonoma per l'edilizia residenziale. Entro sessanta giorni dal ricevimento, la sezione autonoma concede l'anticipazione richiesta, a valere sulle disponibilità esistenti presso la stessa sezione autonoma, attribuite a ciascuna regione mediante accredito presso la competente tesoreria dello Stato. La medesima sezione autonoma dà comunicazione alla regione per quanto indicato nel comma 6.

5. L'anticipazione è restituita dall'ente in un periodo non superiore a dieci anni secondo un piano di ammortamento, a

rate costanti posticipate comprensive di capitale ed interesse, quest'ultimo pari all'interesse corrisposto sulle disponibilità indicate al comma 4. Nel caso in cui i proventi di cui alla lettera e) del comma 2 risultino insufficienti, il periodo di ammortamento dell'anticipazione può essere esteso a quindici anni.

6. Le rate di ammortamento dovute dall'ente sono versate da questo alla sezione autonoma che le riattribuisce alla regione.

ART. 16.

(Norme quadro per la riforma degli Istituti autonomi per le case popolari e dei loro consorzi).

1. Al fine di consentire una efficiente ed economica gestione dell'intervento pubblico nell'edilizia residenziale, le regioni ordinarie e, compatibilmente con le attribuzioni previste dagli statuti e dalle relative norme di attuazione, le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano, provvedono a trasformare gli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, in nuovi enti dotati di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e di un proprio statuto, organizzati in base al decreto del Presidente della Repubblica 4 ottobre 1986, n. 902, ed all'articolo 23 della legge 8 giugno 1990, n. 142.

2. Sono fatte salve le disposizioni regionali emanate in applicazione dell'articolo 93, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, se non incompatibili con i principi fissati dal presente articolo.

3. Degli enti di cui al comma 1 la regione determina:

a) la denominazione e l'ambito di competenza, di norma provinciale;

b) gli indirizzi unitari per gli statuti che la regione stessa approva;

c) la composizione degli organi e le modalità di nomina e di revoca degli amministratori, garantendo la scelta dei soggetti con comprovata esperienza della

amministrazione di aziende pubbliche e private e con particolare capacità manageriale;

d) i criteri e le modalità di esercizio della vigilanza sul funzionamento degli enti e sul perseguimento delle loro finalità istituzionali, restando esclusa ogni forma di controllo per singoli atti;

e) le modalità di acquisizione del patrimonio immobiliare e delle attività e passività degli Istituti autonomi per le case popolari e dei loro eventuali consorzi;

f) le modalità di inserimento nei nuovi enti del personale degli IACP e dei loro consorzi, tenendo conto del contratto nazionale di lavoro;

g) i criteri e gli strumenti operativi che garantiscano, anche attraverso la stipula di accordi collettivi con le rappresentanze sindacali dell'utenza, la rappresentanza degli interessi e dei diritti dell'utenza, anche in attuazione della legge 7 agosto 1990, n. 241, e della legge 8 giugno 1990, n. 142.

4. Qualora, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, la regione non provveda alla trasformazione degli IACP e dei loro eventuali consorzi in nuovi enti secondo quanto indicato nel comma 1, il Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, delibera il compimento dei necessari atti in sostituzione della regione inadempiente, a norma dell'articolo 2, comma 3, lettera f), della legge 23 agosto 1988, n. 400. Il Presidente del Consiglio dei ministri, con proprio decreto, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, definisce modalità e criteri per assicurare il funzionamento dell'associazione nazionale degli IACP.

5. Gli enti trasformati o costituiti ai sensi del presente articolo esercitano le funzioni attribuite agli IACP e ai loro consorzi, di cui acquisiscono il patrimonio immobiliare ed ai quali subentrano in tutti i rapporti attivi e passivi. Essi realizzano gli obiettivi dello Stato e della regione nel settore

dell'edilizia abitativa con particolare riferimento:

a) all'attuazione degli interventi di edilizia pubblica di recupero e di nuova costruzione, con priorità per quelli inseriti nei programmi integrati abitativi di riassetto urbano, nonché all'acquisizione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica;

b) alla gestione di tutto il patrimonio pubblico residenziale esistente nell'ambito territoriale di competenza, comprese le unità immobiliari diverse ma connesse alla gestione di detto patrimonio, nonché ad eventuali altre gestioni loro affidate in base a convenzioni con enti proprietari di immobili;

c) alla gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli enti locali, sulla base di convenzioni tipo predisposte dalla regione;

d) all'espletamento dei compiti loro attribuiti dalla regione, dagli enti locali e da altri enti pubblici e privati;

e) all'espletamento su delega di ulteriori funzioni fra quelle trasferite o delegate alle regioni ovvero trasferite agli enti locali.

6. La regione, a seguito di verifica con gli enti gestori e le organizzazioni sindacali dell'utenza, fissa i criteri per la determinazione dei parametri di economicità, efficienza ed efficacia del funzionamento degli enti. Detti criteri tengono conto del rapporto tra personale impiegato, risorse da investire e patrimonio gestito, nonché di opportune forme di decentramento organizzativo.

7. I termini non scaduti alla data di entrata in vigore della legge regionale di riordino per l'esercizio da parte degli IACP e dei loro consorzi di diritti e di facoltà di natura sostanziale o processuale, sono sospesi per centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della stessa legge regionale di riordino.

8. Entro lo stesso termine di cui al comma 7, la regione trasmette ai conser-

vatori dei registri immobiliari e ai direttori degli uffici tecnici erariali, competenti per territorio, l'elenco degli immobili attribuibili ai nuovi enti perché sia provveduto all'esecuzione delle annotazioni, delle trascrizioni e delle vulture necessarie. Per tali operazioni non è dovuto alcun diritto, rimborso o emolumento a qualsiasi titolo.

9. Tutti gli atti e i contratti che si rendano necessari per l'attuazione del riordino degli IACP e dei loro consorzi sulla base di quanto indicato dal presente articolo sono esenti da imposta di bollo e, nel caso di registrazione obbligatoria, sono assoggettati all'imposta minima. Devoluzioni o trasferimenti di beni e di diritti conseguenti non danno luogo all'applicazione di alcuna imposta o tassa.

CAPO III

NUOVO REGIME DELLE LOCAZIONI

ARTT. 17-34.

.....
.....
.....

ART. 35.

(Disponibilità alloggiativa).

1. Gli enti previdenziali che dispongono di immobili ad uso abitativo destinati alla locazione, comunque costruiti, acquisiti o recuperati, hanno l'obbligo di segnalarli a mezzo di pubblicazione sul foglio annunci legali della provincia ove l'immobile insiste.

2. L'estratto dell'annuncio deve essere affisso presso i comuni, le prefetture e le sedi degli enti proprietari.

ART. 36.

(Comunicazione dei contratti stipulati).

1. Gli enti previdenziali hanno l'obbligo di comunicare, entro trenta giorni dalla

stipula, al comune e alla prefettura, l'elenco dei contratti di locazione sottoscritti con indicazione dell'ubicazione dell'immobile e della parte conduttrice.

ART. 37.

(Modello di domanda).

1. Il Ministro del lavoro, sentiti i rappresentanti degli enti e le organizzazioni sindacali degli inquilini, con proprio decreto da emanarsi nel termine di novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, adotta il modello unico nazionale di domanda per la locazione di immobili abitativi di proprietà degli enti previdenziali.

ART. 38.

(Requisiti per l'assegnazione degli alloggi).

1. I cittadini aspiranti all'assegnazione di un alloggio di proprietà degli enti previdenziali dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) reddito del nucleo familiare inferiore a lire 80.000.000, calcolato ai sensi dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni;

b) non essere titolari, né il richiedente, né ciascun altro membro del nucleo familiare, di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su di un alloggio ubicato nel comune di residenza o nei comuni contermini;

c) non essere titolari, né il richiedente, né ciascun altro membro del nucleo familiare, di contratto di locazione relativo ad alloggio idoneo ed adeguato al proprio nucleo familiare ubicato nel comune di residenza o nei comuni contermini.

ART. 39.

(Criteri per l'assegnazione).

1. Gli enti previdenziali e, per quanto di competenza, la commissione di cui

all'articolo 34, comma 3, procedono alla individuazione degli aventi diritto e alle successive assegnazioni sulla base di un elenco-graduatoria predisposto secondo l'ordine di priorità di seguito indicato:

a) cittadini che hanno già subito l'esecuzione dello sfratto a seguito di concessione della forza pubblica relativamente a provvedimenti di rilascio per necessità del proprietario ovvero per finita locazione;

b) cittadini in possesso di provvedimento di rilascio per necessità del proprietario o per finita locazione immediatamente eseguibile all'atto della presentazione della domanda e per il quale l'autorità competente ha già concesso l'assistenza della forza pubblica;

c) cittadini in possesso di provvedimento di rilascio per necessità del proprietario o per finita locazione immediatamente eseguibile all'atto della presentazione della domanda e per il quale non è stata ancora concessa l'assistenza della forza pubblica;

d) cittadini in possesso di provvedimento di rilascio per necessità del proprietario o per finita locazione, con data per l'esecuzione fissata dal magistrato, successiva alla data di presentazione della domanda.

2. Nell'assegnazione degli alloggi dovrà essere prioritariamente seguito l'ordine stabilito dal comma 1.

3. Nell'ambito di ciascuna priorità di cui al comma 1, costituisce titolo prioritario per l'assegnazione l'ordine cronologico dell'avvenuta esecuzione, ovvero della data di concessione della forza pubblica, ovvero della data di rilascio stabilita dal magistrato.

4. Nell'ambito dei criteri di priorità di cui al presente articolo, costituisce, a pari condizioni, titolo preferenziale per l'assegnazione la condizione di:

a) anziano ultrasessantacinquenne;

b) giovane coppia;

c) portatore di handicap;

d) dipendente o iscritto alla cassa di previdenza.

CAPO IV

MISURE PER FAVORIRE L'ACQUISIZIONE DELLA PRIMA CASA E DI AGEVOLAZIONE FISCALE

ART. 40.

(Esenzione Irpef prima casa).

1. L'immobile adibito ad abitazione principale del soggetto passivo non concorre a formare il reddito complessivo ai fini dell'imposizione sui redditi delle persone fisiche.

ART. 41.

(Contributi per l'acquisto della prima casa).

1. Gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio possono erogare mutui assistiti dal contributo statale sugli interessi per l'acquisto, per la costruzione o per il recupero di alloggi da destinare a prima abitazione.

2. I mutui non possono essere utilizzati per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni che abbiano caratteristiche di lusso, ovvero siano accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

3. La cessione dell'alloggio entro dieci anni dalla data dell'acquisto, della costruzione o del recupero comporta la revoca del beneficio del contributo statale sugli interessi e la restituzione delle somme già erogate.

4. Anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, il mutuo può coprire sino al cento per cento del prezzo di acquisto o di costruzione dell'abitazione o delle eventuali spese di recupero.

5. Le regioni determinano una quota, per un importo non superiore al cinque per cento delle risorse di cui all'articolo 4, e stabiliscono inoltre le forme, le condi-

zioni e i parametri per l'accesso all'agevolazione di cui al presente articolo, nonché le modalità di erogazione dei flussi finanziari e l'accertamento dei requisiti dei beneficiari per la concessione del contributo.

ART. 42.

*(Alienazione del patrimonio INPS,
INAIL, INPDAP).*

1. Nei piani di dismissione del patrimonio immobiliare abitativo degli enti previdenziali pubblici adottati ai sensi dell'articolo 3, comma 27, della legge 8 agosto 1995, n. 335, hanno titolo all'acquisto delle unità immobiliari ad uso abitativo i conduttori o i loro familiari conviventi che non siano in mora con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori 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 del conduttore.

2. I conduttori, di cui al comma 1, anziani ultrasessantenni, i portatori di handicap, nonché i conduttori titolari di un reddito familiare complessivo, determinato applicando la detrazione percentuale prevista dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, pari a: *a)* lire 30.000.000 se il nucleo familiare è costituito da un unico componente; *b)* lire 42.000.000 se il nucleo familiare è costituito da due componenti; *c)* lire 50.000.000 se il nucleo familiare è costituito da tre componenti, aumentato di lire 5.000.000 per ciascun componente aggiuntivo; qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono conduttori del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi.

3. I conduttori delle unità immobiliari ad uso non abitativo inserite nei piani di vendita, in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori, hanno diritto di prelazione in base a quanto stabilito dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

4. 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, convertito 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 ad un massimo del 20 per cento. In caso di pagamento in un'unica soluzione si ha diritto ad un riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione.

5. La determinazione del prezzo può essere, in alternativa a quanto stabilito al comma 4, stabilita dall'Ufficio tecnico erariale su richiesta di una delle due parti.

6. Gli enti sono autorizzati ad utilizzare le proprie risorse tecniche giacenti presso la Cassa depositi e prestiti per l'erogazione di mutui ai conduttori interessati all'acquisto. Il tasso di interesse è deciso con apposito decreto del Ministro del tesoro di concerto con il Ministro del lavoro e della previdenza sociale.

7. I proventi realizzati attraverso l'alienazione del patrimonio immobiliare di cui al comma 1, dovranno essere reinvestiti nel recupero e nella costruzione di unità immobiliari abitative da immettere sul mercato delle locazioni.

8. Gli alloggi e le unità immobiliari, acquistati ai sensi della presente legge, non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto.

ART. 43.

(Maggiorazione dell'aliquota ICI sul patrimonio inutilizzato).

1. Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di cui alla legge 23 ottobre 1992,

n. 421, la giunta comunale stabilisce con propria delibera l'aliquota, superiore al 7 per mille, da applicarsi agli immobili ad uso abitativo non utilizzati da oltre tre anni.

ART. 44.

(Attribuzione dell'ICI ai comuni).

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'imposta comunale sugli immobili è interamente attribuita ai comuni ai quali è pure riservata ogni facoltà connessa alla determinazione dei principi, criteri e aliquote per l'applicazione dell'imposta ivi compreso il regime delle esclusioni, delle esenzioni, delle riduzioni e delle soprattasse.

CAPO V

NORME FINALI E TRANSITORIE

ARTT. 45-47.

.....
.....
.....

Lire 1000 = € 0,52



14PDL0000010