

# SENATO DELLA REPUBBLICA

— XI LEGISLATURA —

N. 723

## DISEGNO DI LEGGE

*d'iniziativa dei senatori D'AMELIO, PINTO, DI LEMBO,  
CONDORELLI, GRASSI BERTAZZI, RICCI, BERNASSOLA, DI  
STEFANO, DOPPIO, PULLI, INNOCENTI, ZANGARA, RABINO,  
PISTOIA, GENOVESE, RUFFINO, FONTANA Elio e POLENTA*

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 OTTOBRE 1992

---

Disposizioni in materia di riscatto di alloggi  
di edilizia residenziale pubblica

---

ONOREVOLI SENATORI. - È noto che, con la legge 8 agosto 1977, n. 513, è stata eliminata la possibilità per gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica di ottenere il trasferimento in proprietà degli stessi.

La stessa legge ha stabilito anche che, per le domande di trasferimento presentate prima della data della sua entrata in vigore e non ancora definite, si applichino prezzi di cessione e condizioni di pagamento più onerosi rispetto a quelli stabiliti dalla normativa preesistente.

Queste due norme vengono giudicate negativamente sia perchè si blocca l'aspirazione dei cittadini ad accedere al bene casa, sia perchè, inasprendo il prezzo e le condizioni di pagamento per le cessioni in proprietà (il cui contratto non sia stato stipulato alla data di entrata in vigore della citata legge n. 513), si ledono diritti già acquisiti e si commettono palesi ingiustizie, soprattutto ai danni dei più bisognosi.

D'altra parte, la legge 5 agosto 1978, n. 457, ha lasciato intatto il divieto al riscatto.

Da qui la necessità di eliminare le ingiustizie lamentate, consentendo il riscatto di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il presente disegno di legge mira in particolare a:

1) ripristinare la possibilità, per gli assegnatari, di ottenere il trasferimento in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

2) applicare il prezzo e le condizioni di pagamento previsti dalla normativa preesistente alla legge 8 agosto 1977, n. 513, a tutte le domande di cessione presentate prima della data di entrata in vigore della stessa;

3) stabilire nuovi criteri per la deter-

minazione del prezzo di cessione e delle nuove condizioni di pagamento per le domande presentate successivamente alla data di entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513. Va altresì precisato che, anche per questi casi, i criteri di determinazione del prezzo di cessione sono finalizzati a consentire l'accesso alla proprietà della casa ai cittadini più bisognosi.

L'articolo 1 pone il principio generale della riscattabilità delle case popolari e di edilizia residenziale pubblica. Conseguentemente, abroga tutte le norme incompatibili con tale principio, quali gli articoli 27, 28 e 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e le successive integrazioni previste dalla legge 5 agosto 1978, n. 457. In particolare abroga:

a) gli articoli che hanno eliminato la possibilità di trasferire in proprietà, agli assegnatari, gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, già assegnati in locazione semplice;

b) gli articoli che hanno cambiato prezzo e condizioni di vendita, per quei trasferimenti richiesti prima della data di entrata in vigore della legge medesima.

In tal modo, viene ripristinata la possibilità di riscattare alloggi di edilizia residenziale pubblica e vengono eliminate le variazioni di prezzo e di condizioni di pagamento per le domande già presentate.

L'articolo 2 chiarisce che per le domande di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, presentate prima della data di entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513, si applicano i prezzi e le condizioni di pagamento previsti dalla normativa preesistente.

L'articolo 3 fissa nuovi criteri di determinazione dei prezzi e nuove condizioni di pagamento per le domande di trasferimen-

## XI LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

to in proprietà presentate successivamente alla data di entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513.

Il prezzo viene determinato dall'Ufficio tecnico erariale, sulla base del costo di costruzione, tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua localizzazione, del valore dell'area e degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

I criteri di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi sono simili a quelli fissati dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Si tratta di criteri favorevoli per l'acquirente.

Inoltre, sono previste agevolazioni, nonché la possibilità di pagamenti rateali; in particolare:

a) un anticipo minimo pari al 15 per cento del prezzo dell'immobile valutato ed una rateizzazione ventennale della restante somma ad un tasso di interesse pari, per le diverse fasce di reddito, a quello previsto dagli articoli 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni;

b) nel caso che l'assegnatario rinunci alla rateizzazione e paghi immediatamente

l'intero prezzo, viene praticata una riduzione del prezzo di cessione degli alloggi pari al 15 per cento;

c) nel caso in cui l'assegnatario di alloggio sia portatore di *handicap* grave, come il cieco assoluto civile o di guerra o del lavoro o invalido civile deambulante su carrozzella, ove rinunci alla rateizzazione, viene praticata una riduzione sul prezzo di cessione pari al 30 per cento.

L'articolo 4 pone limiti alla possibilità di alienazione degli alloggi riscattati, al fine di evitare abusi.

L'articolo 5 stabilisce, infine, che le somme ricavate dagli istituti con le alienazioni siano destinate esclusivamente alla costruzione di nuove case popolari negli stessi comuni nei quali avviene l'alienazione.

Onorevoli senatori, si è certi che l'esigenza primaria di fare giustizia nei confronti degli assegnatari di case degli istituti autonomi per le case popolari o degli enti previdenziali troverà il Senato della Repubblica sensibile e operosamente attivo, consapevole anche che l'approvazione del presente disegno di legge darà un contributo consistente alla ripresa degli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

**Art. 1.**

1. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono tutti riscattabili.

2. Gli articoli 27, 28 e 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, e tutte le altre norme in contrasto con la disposizione di cui al comma 1 sono abrogati.

**Art. 2.**

1. Il prezzo di cessione in proprietà agli assegnatari in locazione semplice di alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali la domanda di trasferimento in proprietà è stata presentata fino alla data del 17 agosto 1977, è quello previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, e successive modificazioni, e dalla legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni.

**Art. 3.**

1. Il prezzo di cessione in proprietà agli assegnatari in locazione semplice di alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali la domanda di trasferimento in proprietà è stata presentata a partire dal 18 agosto 1977, è fissato dall'Ufficio tecnico erariale sulla base del costo di costruzione, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, eccettuate le migliorie apportate dagli assegnatari a proprie spese, del valore dell'area sulla quale insiste la costruzione e degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Il costo di costruzione e il valore dell'area sono determinati ai sensi delle leggi vigenti sugli espropri per i piani di edilizia economica e popolare. Il prezzo

determinato ai sensi del presente comma è ridotto del 20 per cento per gli alloggi ubicati nelle zone di cui all'articolo 1 del testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218, e del 10 per cento per gli alloggi ubicati nelle altre zone.

2. Hanno diritto alla cessione in proprietà gli assegnatari che godono di un reddito non superiore al limite massimo previsto dall'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, rivalutato dal CIPE ai sensi della lettera o) del primo comma dell'articolo 3 della medesima legge 5 agosto 1978, n. 457.

3. È consentito il pagamento rateale da effettuarsi entro il termine massimo di venti anni.

4. Nel caso di pagamento rateale è dovuta una quota in contanti pari ad almeno il 15 per cento del prezzo dell'alloggio.

5. Il residuo debito è ammortizzato, ponendo a carico dell'assegnatario che riscatta l'alloggio un tasso pari a quello previsto per le diverse fasce di reddito dagli articoli 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, determinate ai sensi della lettera o) del primo comma dell'articolo 3 della predetta legge.

6. I tassi di cui al comma 5 sono aumentati o diminuiti all'inizio di ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, quali risultano dalle rilevazioni ISTAT, verificatosi nel biennio precedente e considerato nella misura del 75 per cento.

7. I tassi sono applicati al debito residuo calcolato all'inizio di ogni biennio.

8. La rata a carico dell'assegnatario che riscatta l'alloggio non potrà comunque superare, per effetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti, l'ammontare della rata d'ammortamento, calcolata al costo del denaro al quale l'operazione è stata definita inizialmente, costo determinato ai sensi del titolo II del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° novembre 1965, n. 1179, e successive modificazioni.

9. Nel caso di rinuncia alla rateizzazione, viene praticata una riduzione del costo di cessione dell'alloggio pari al 15 per cento.

10. Nel caso di assegnatario di alloggio portatore di *handicap* grave (cieco assoluto civile, di guerra e del lavoro o invalido civile deambulante su carrozzella), ove rinunci alla rateizzazione, viene praticata una riduzione sul prezzo di cessione pari al 30 per cento.

#### Art. 4.

1. Il trasferimento della proprietà ha luogo all'atto della stipulazione del contratto; a garanzia del pagamento delle rate del prezzo di cessione, l'ente cedente iscrive ipoteca sull'alloggio ceduto.

2. È stabilito il divieto di alienare, a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato per un periodo di cinque anni dalla data di acquisto.

#### Art. 5.

1. Le somme ricavate dalle alienazioni di cui alla presente legge sono riscosse dal competente istituto autonomo provinciale per le case popolari o dagli enti previdenziali nazionali e destinate esclusivamente al finanziamento di progetti per la costruzione di nuovi alloggi popolari negli stessi comuni nei quali avviene l'alienazione.