

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

a cura di GABRIELLA MARGHERITA RACCA

BIBLIOGRAFIA

MONTALDO, *La posizione dell'erede avente titolo al riscatto dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica*, URB APP, 2007, 405; MORCAVALLO, *Diritto alla cessione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica e trasmissibilità agli eredi: esercizio della funzione pubblica e schemi privatistici di tutela*, NGCC, 2007, I, 1219; MUSOLINO, *L'assegnazione e l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*, RN, 2006, 1529; CORCIONE, *Il diritto di prelazione nell'ipotesi di dismissione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica*, *Obbligazioni e contratti*, 2007, 224; TESSAROLO, *Le competenze legislative di Stato e Regioni in materia di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica*, D SERV PUB on line, 2007; CONTI, *Riparto di giurisdizione in tema di vincoli di inedificabilità, urbanistica e edilizia residenziale pubblica*, URB APP, 2003, 663; ZITO, *L'azienda regionale per l'edilizia e il territorio nel nuovo sistema dell'edilizia residenziale pubblica della Regione Abruzzo*, RG ED, 2003, III, 74; MUSSELLI, *L'incerta identità dell'edilizia residenziale pubblica dopo il d. leg. 31 marzo 1998 n. 80: tra la nozione di "servizio pubblico" e quella di "edilizia ed urbanistica"*, FA-TAR, 2002, 1193; CAPUTO, *Autonomia del commissario ad acta ed estensione dell'occupazione d'urgenza per le opere di edilizia residenziale pubblica*, FA, 2001, 916; Report federcasa, *L'edilizia sociale possibile, decentramento riforme, canoni*, Roma, 2001, 75; RACCA, *La responsabilità precontrattuale della pubblica amministrazione tra autonomia e correttezza*, Torino, 2000; MARTINES, *Diritto Costituzionale*, Milano, 2000, 538; TRIMARCHI, voce *Istituto autonomo delle case popolari*, EdD, Agg. III, Giuffrè, 1999, 707; RACCA, *I servizi pubblici nell'ordinamento comunitario*, D AMM, 2/1994, 201; GHEKIERE, *Marchés et politiques du logement dans la CEE, La documentation française*, 1991; DOMENICHELLI, voce *Edilizia residenziale pubblica*, D PUB, Torino, 1990, vol. V, 411; ASSINI, *Edilizia residenziale pubblica*, EGI, Roma, 1989, vol. XII, 1; SANDULLI, *Manuale di diritto amministrativo*, Jovene, 1989, 1047; FERRARI, *"Diritto alla casa" e interesse nazionale*, G COST, 1988, 840; PACE, *Il convivente more uxorio ed il c.d. diritto "fondamentale" all'abitazione*, G COST, 1988, 1801; DOMENICHELLI, *Dall'edilizia popolare ed economica all'edilizia residenziale pubblica. Profili giuridici dell'intervento pubblico*, Padova, 1984; MERUSI, Art. 47, COM. BRA, Bologna-Roma, 1980, 185; SORACE, *A proposito di "proprietà all'abitazione", "diritto all'abitazione" e proprietà (civilistica) della casa*, in *Scritti in onore di Costantino Mortati*, Giuffrè, 1977, III, 1035; BARBERA, Art. 2, COM. BRA, Bologna-Roma, 1975, 107; ROEHRSEN, voce *Edilizia popolare ed economica*, EdD, vol. XIV, Milano, 1965, 316 e s.; PERINI, voce *Edilizia popolare ed economica*, NNDI, vol. VII, Torino, 1964, 388 e s.; CARNEVALE-VENCHI, *Le assegnazioni di alloggio. Teorie sulla natura giuridica del rapporto di assegnazione dell'alloggio*, RG ED, 1961, 253; NIGRO, *L'edilizia popolare come servizio pubblico*, RTDP, 1957, 121; PRESUTTI, *Principi fondamentali di scienza dell'amministrazione*, Milano, 1903.

Legge 5 agosto 1978, N. 457. — Norme per l'edilizia residenziale.

Titolo I

PIANO DECENNALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE. ORGANI E FUNZIONI

1 **Contenuti del piano.** — 1. *A partire dall'anno 1978 è attuato un piano decennale di edilizia residenziale riguardante:*

- a) gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici;
- b) gli interventi di edilizia convenzionata e agevolata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) l'acquisizione e l'urbanizzazione di aree destinate agli insediamenti residenziali.
2. I finanziamenti per l'edilizia residenziale agevolata e sovvenzionata possono essere destinati ad interventi di edilizia residenziale pubblica o ad opere ad essi funzionali, da realizzare su aree o immobili demaniali concessi a comuni o ad altri enti ai sensi della normativa vigente. Tali aree o immobili devono comunque essere ricompresi in piani di recupero ovvero in programmi integrati di intervento, di riqualificazione urbana o di recupero urbano ⁽¹⁾.
3. Il piano indica e quantifica le risorse finanziarie e creditizie da destinare all'edilizia residenziale pubblica e determina i criteri per la loro gestione coordinata, tenuto conto delle linee generali di intervento nel settore dell'edilizia residenziale indicate dal C.I.P.E.
4. Il piano decennale definisce il programma operativo per il primo quadriennio ed è soggetto a revisione ogni quattro anni.
5. Sulla base del piano nazionale le regioni formulano propri programmi quadriennali e progetti biennali di intervento.
6. Alla relazione previsionale e programmatica ed alla relazione generale sulla situazione economica del Paese, è allegata una relazione sull'andamento del settore edilizio e sullo stato di realizzazione dei programmi di edilizia residenziale.

⁽¹⁾ Comma così inserito dall'art. 2, l. 30 apr. 1999/136.

- 2** **Competenze del C.I.P.E.** — 1. Il C.I.P.E., previo parere della commissione consultiva interregionale per la programmazione economica, indica gli indirizzi programmatici per l'edilizia residenziale e in particolare:
- a) determina le linee d'intervento nel settore dell'edilizia residenziale, secondo gli obiettivi della programmazione economica nazionale, con particolare riguardo al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi prioritari, alla riduzione dei costi di costruzione e di gestione e all'esigenza dell'industrializzazione del settore;
- b) indica e quantifica le risorse finanziarie da destinare all'edilizia residenziale;
- c) determina la quota minima degli incrementi delle riserve tecniche degli istituti di previdenza e delle imprese di assicurazione da destinare al finanziamento dell'edilizia convenzionata ed agevolata, anche attraverso la sottoscrizione di titoli emessi dalla Cassa depositi e prestiti nonché da altri istituti autorizzati ad esercitare il credito fondiario sul territorio della Repubblica;
- d) determina i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori d'intervento;
- e) indica i criteri per la ripartizione delle risorse finanziarie tra le regioni, ivi comprese quelle destinate all'edilizia rurale, e stabilisce la quota minima degli interventi che non può, comunque, essere inferiore al 40 per cento del complesso di essi da destinare ai territori di cui all'art. 1 del decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 1967, n. 1523, che approva il testo unico delle norme sugli interventi straordinari nel Mezzogiorno;
- f) determina le quote, per un importo non superiore all'1 per cento dei finanziamenti

di edilizia sovvenzionata ed al tre per cento dei finanziamenti di edilizia agevolata da destinare all'anagrafe degli assegnatari di abitazioni di edilizia residenziale comunque fruente di contributi dello Stato e ad iniziative di ricerca, studi e sperimentazione nel settore dell'edilizia residenziale ⁽¹⁾.

2. Il C.I.P.E. approva, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale, il piano decennale, i programmi quadriennali e le loro revisioni biennali. Inoltre, previo parere della commissione consultiva interregionale per la programmazione economica:

1) delibera, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale, la misura dei tassi e gli aggiornamenti di cui alla lett. o) dell'art. 3 della presente legge;

2) determina, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale i criteri generali per le assegnazioni e per la fissazione dei canoni delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica.

3. Per il biennio 1978-79 si provvede alla formulazione ed attuazione del programma secondo quanto previsto dal successivo art. 41.

⁽¹⁾ Lettera così sostituita dall'art. 4, D.L. 23 gen. 1982/9.

3 **Competenze del Comitato per l'edilizia residenziale.** — 1. Il Comitato per l'edilizia residenziale, sulla base degli indirizzi programmatici indicati dal C.I.P.E.:

a) predisporre il piano decennale, i programmi quadriennali e le eventuali revisioni;

b) provvede alla ripartizione dei fondi tra le regioni;

c) indica i criteri generali per la scelta delle categorie degli operatori, in modo da garantire una equilibrata distribuzione dei contributi fra le diverse categorie interessate e programmi articolati in relazione alle varie forme di intervento;

d) adotta le opportune determinazioni in ordine alle modalità di erogazione dei flussi finanziari;

e) effettua periodiche verifiche sulla attuazione dei programmi, con particolare riguardo alla utilizzazione dei finanziamenti e al rispetto dei costi di costruzione consentiti;

f) effettua la raccolta e la elaborazione dei dati relativi all'edilizia residenziale con particolare riguardo alle determinazioni del fabbisogno abitativo;

g) propone al C.I.P.E. i criteri per l'assegnazione e per la fissazione dei canoni delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica;

h) promuove e coordina, a livello nazionale, la formazione e la gestione dell'anagrafe degli assegnatari di abitazione di edilizia residenziale comunque fruente del contributo dello Stato;

i) determina le linee generali per gli indirizzi tecnici;

l) determina le modalità per il finanziamento, l'affidamento e la realizzazione, da effettuarsi anche direttamente da parte delle regioni, dei programmi di cui al precedente art. 2, lett. f);

m) determina le modalità per l'espletamento di concorsi, da effettuarsi anche direttamente da parte delle regioni, per l'abilitazione preventiva, sulla base dei requisiti di qualità e di costo predeterminati, di prodotti e materiali da porre a disposizione dei soggetti che attuano i programmi;

n) stabilisce periodicamente i limiti massimi, che le regioni devono osservare nella determinazione dei costi ammissibili per gli interventi;

o) propone al C.I.P.E. la revisione, ai sensi del secondo comma dell'art. 19 e del comma 2 dell'art. 20, della misura dei tassi e dei limiti di reddito per gli interventi di edilizia residenziale assistita dal contributo dello Stato, sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, quale risulta dalle determinazioni dell'I.S.T.A.T., nonché la misura dell'aggiornamento previsto dal comma 2 dell'art. 16;

p) redige una relazione annuale, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della l. 20 luglio 1977, n. 407, sullo stato di attuazione dei programmi di edilizia residenziale e sulle previsioni di intervento;

q) riserva il due per cento dei finanziamenti complessivi per sopperire con interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale alle esigenze più urgenti, anche in relazione a pubbliche calamità;

r) propone al Comitato interministeriale per il credito e risparmio i criteri e le direttive cui gli istituti di credito fondiario e la Cassa depositi e prestiti dovranno attenersi nella concessione dei finanziamenti da destinare ai programmi di cui alla lett. c) dell'art. 2 ⁽¹⁾;

r-bis) dispone una riserva di finanziamenti complessivi per la concessione di contributi in conto capitale a comuni, Istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, imprese, cooperative o loro consorzi per la realizzazione con tipologia idonea o per l'adattamento di alloggi di edilizia sovvenzionata e agevolata alle esigenze di assegnatari o acquirenti handicappati ovvero ai nuclei familiari assegnatari di abitazioni assistite da contributo pubblico tra i cui componenti figurano persone handicappate in situazione di gravità o con ridotte o impedito capacità motorie ⁽²⁾.

2. Il Comitato per l'edilizia residenziale determina i criteri e le modalità di impiego, anche in deroga alle vigenti norme sulla contabilità generale dello Stato e sulle opere di conto dello Stato, dei finanziamenti previsti dalla lett. f) del precedente art. 2 e di quelli destinati ad interventi straordinari di cui al punto q) del presente articolo.

3. Le deliberazioni del Comitato per l'edilizia residenziale, ad eccezione di quelle relative all'esercizio di funzioni consultive, sono rese esecutive con provvedimento del suo presidente.

⁽¹⁾ Lettera aggiunta dall'art. 5, d.l. 23 gen. 1982/9.

⁽²⁾ Lettera aggiunta dall'art. 31, l. 5 feb. 1992/104 e poi così modificata dall'art. 2, l. 30 apr. 1999/136.

4 **Attribuzioni delle regioni.** — 1. Le regioni, per le finalità di cui all'art. 1, provvedono in particolare a:

a) individuare il fabbisogno abitativo nel territorio regionale, distinguendo quello che può essere soddisfatto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e quello da soddisfare con nuove costruzioni; nonché il fabbisogno per gli insediamenti rurali nell'ambito dei piani di sviluppo agricolo;

b) formare programmi quadriennali e progetti biennali di intervento per l'utilizzazione delle risorse finanziarie disponibili, includendovi anche eventuali stanziamenti integrativi disposti da loro stesse;

- c) ripartire gli interventi per ambiti territoriali, di norma sovracomunali, assicurando il coordinamento con l'acquisizione e urbanizzazione delle aree occorrenti all'attuazione dei programmi, e determinare la quota dei fondi da ripartire per ambiti territoriali, di norma comunali, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in relazione ai fabbisogni di cui alla precedente lett. a) e in misura comunque non inferiore al 15 per cento delle risorse disponibili;
- d) individuare i soggetti incaricati della realizzazione dei programmi edilizi secondo i criteri di scelta indicati nel successivo art. 25;
- e) esercitare la vigilanza sulla gestione amministrativo-finanziaria delle cooperative edilizie, comunque fruente di contributi pubblici;
- f) formare e gestire, a livello regionale, l'anagrafe degli assegnatari di abitazioni di edilizia residenziale comunque fruente di contributo statale, sulla base dei criteri generali definiti dal Comitato per l'edilizia residenziale;
- g) definire i costi massimi ammissibili, nell'ambito dei limiti di cui alla lett. n) del precedente art. 3, dandone contestuale comunicazione al Comitato per l'edilizia residenziale;
- h) comunicare ogni tre mesi al Comitato per l'edilizia residenziale ed alla sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti di cui al successivo art. 10 la situazione di cassa riguardante la gestione del trimestre precedente ed il presumibile fabbisogno dei pagamenti da effettuare nel trimestre successivo sulla base dello stato di avanzamento dei lavori;
- i) redigere annualmente, nel termine e con le modalità stabilite dal Comitato per l'edilizia residenziale, una relazione sullo stato di attuazione dei programmi nonché sulla attività svolta ai sensi della precedente lett. e) e dell'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036;
- l) disporre la concessione dei contributi pubblici previsti dalla presente legge;
- m) esercitare il controllo sul rispetto da parte dei soggetti incaricati della realizzazione dei programmi di edilizia abitativa fruente di contributi pubblici, delle procedure e dei vincoli economici e tecnici stabiliti per la realizzazione dei programmi stessi ed accertare il possesso dei requisiti da parte dei beneficiari dei contributi dello Stato.

2. Le regioni possono provvedere alla eventuale integrazione dei programmi edilizi utilizzando finanziamenti stanziati con apposite leggi regionali, dandone contestuale comunicazione al Comitato per l'edilizia residenziale.

5 **Composizione del Comitato per l'edilizia residenziale.** — 1. Il Comitato per l'edilizia residenziale, istituito dall'art. 2 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, è presieduto dal Ministro dei lavori pubblici, o da un Sottosegretario di Stato da lui delegato, ed è composto da:

- 1) quattro rappresentanti del Ministro dei lavori pubblici;
- 2) due rappresentanti del Ministro del tesoro;
- 3) un rappresentante del Ministro del bilancio e della programmazione economica;
- 4) un rappresentante del Ministro del lavoro e della previdenza sociale;
- 5) un rappresentante del Ministro della ricerca scientifica e tecnologica;
- 6) un rappresentante del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato;
- 7) un rappresentante del Ministro per gli interventi straordinari nel Mezzogiorno;
- 8) un rappresentante del Ministro dell'agricoltura e delle foreste;

- 9) *un rappresentante del Ministro dell'interno;*
 10) *un rappresentante del Ministro della difesa;*
 11) *un rappresentante del Ministro dei trasporti;*
 12) *un rappresentante del Ministro delle poste e delle telecomunicazioni;*
 13) *un rappresentante del Ministro dei beni culturali e ambientali;*
 14) *un rappresentante per ciascuna regione e per ciascuna delle province autonome di Trento e Bolzano.*
2. *Il Comitato è costituito con decreto del Ministro dei lavori pubblici e dura in carica quattro anni. Qualora nel termine previsto dal successivo art. 9, n. 1, non siano pervenute tutte le designazioni, il Comitato per l'edilizia residenziale è ugualmente costituito ed esercita le proprie funzioni con i membri già designati.*
3. *Il Comitato per l'edilizia residenziale disciplina con apposito regolamento la propria attività, le funzioni attribuite al comitato esecutivo di cui al successivo art. 6, nonché le modalità di consultazione di enti e organismi interessati all'attuazione del piano decennale.*
4. *Con decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro del tesoro, è determinata la misura dei compensi spettanti ai componenti il Comitato per l'edilizia residenziale.*

- 6** **Istituzione del comitato esecutivo.** — 1. *Nell'ambito del Comitato per l'edilizia residenziale è costituito un comitato esecutivo, presieduto dal Ministro dei lavori pubblici o da un Sottosegretario di Stato da lui delegato e composto da otto membri dei quali quattro rappresentanti dei Ministri, e quattro rappresentanti delle regioni. Dei quattro rappresentanti ministeriali, designati dal Ministro dei lavori pubblici, non più di due sono scelti fra i rappresentanti dello stesso Ministro nel Comitato per l'edilizia residenziale. I quattro rappresentanti delle regioni sono eletti dai rappresentanti regionali nel Comitato per l'edilizia residenziale.*
2. *Il comitato esecutivo delibera sulle materie di cui alle lettere d), e), f), l), q), del precedente art. 3, mentre per le restanti materie di cui allo stesso art. 3, formula le proposte per il Comitato per l'edilizia residenziale e può adottare, in caso di urgenza, le relative deliberazioni che dovranno essere sottoposte alla successiva ratifica del Comitato per l'edilizia residenziale.*

- 7** **Segretario generale del Comitato per l'edilizia residenziale.** — 1. *Il Comitato per l'edilizia residenziale, per l'espletamento di suoi compiti, si avvale di un segretario generale costituito con decreto del Ministro dei lavori pubblici, cui è preposto, in qualità di segretario generale, un dirigente generale dei ruoli dello stesso Ministero.*
2. *Il segretario generale partecipa, a titolo consultivo, alle sedute del Comitato per l'edilizia residenziale ed a quelle del comitato esecutivo e sovrintende alle attività dei servizi del segretariato generale.*
3. *L'organico del segretariato generale è determinato dalla tabella allegata alla presente legge. La tabella X allegata al decreto del Presidente della Repubblica 30*

giugno 1972, n. 748, è variata in aumento per le unità previste nell'organico predetto.

4. In sede di prima applicazione della presente legge, alla copertura dei posti delle qualifiche dirigenziali di cui alla tabella allegata, si provvede mediante concorsi per titoli ai quali sono ammessi i funzionari del Ministero dei lavori pubblici con dieci anni di effettivo servizio nella carriera direttiva, per il concorso a primo dirigente, e con quindici anni di effettivo servizio nella carriera direttiva, per il concorso a dirigente superiore. Alla copertura degli altri posti si provvede con utilizzazione di personale già in servizio presso tale Ministero o di personale collocato nel ruolo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 618, e, qualora non sia possibile in tal modo provvedervi entro il 31 dicembre 1978, rendendo disponibili per le corrispondenti unità i posti previsti dall'art. 4 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 26 giugno 1974, in attuazione della l. 29 maggio 1974, n. 218.

5. Il segretario generale del Comitato per l'edilizia residenziale è membro di diritto del consiglio di amministrazione del Ministero dei lavori pubblici.

8 Esperti e personale comandato presso il segretariato generale Centro di documentazione.

1. L'aliquota massima annuale di esperti di cui all'art. 4, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, è determinata in venti unità da scegliersi, su proposta del comitato esecutivo, tra gli iscritti all'albo previsto dall'art. 2 della l. 2 aprile 1968, n. 507. A tal fine è istituita, nell'ambito del predetto albo, una sezione per gli esperti in materia residenziale.

2. Il contingente di personale dipendente da enti pubblici da comandare a prestare servizio presso il segretariato generale del Comitato per la edilizia residenziale, a norma dell'art. 4, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, non può superare le trenta unità annue. Il provvedimento di comando ha efficacia per un anno e può essere rinnovato.

3. Le spese per il funzionamento del segretariato generale, per le retribuzioni e per le indennità accessorie del personale di cui ai commi precedenti fanno carico al capitolo istituito ai sensi del terzo comma dell'art. 4 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036.

4. Fanno carico, altresì, allo stesso capitolo, le spese inerenti al funzionamento di un centro permanente di documentazione per l'edilizia residenziale, istituito presso il Comitato per l'edilizia residenziale, al quale viene trasferito tutto il materiale bibliografico nonché la dotazione tecnica degli enti soppressi ai sensi dell'art. 13 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036.

9 Termini per la formazione e l'attuazione del piano decennale. — 1. Le procedure di formazione ed attuazione del piano si svolgono secondo i seguenti tempi:

1) il Comitato per l'edilizia residenziale è costituito entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge;

2) le direttive di cui al precedente art. 2 sono approvate dal C.I.P.E., in sede di

prima applicazione della presente legge, entro sessanta giorni dalla sua entrata in vigore e entro il mese di febbraio del primo anno dei successivi bienni, e sono immediatamente comunicate al Comitato per l'edilizia residenziale;

3) i provvedimenti di competenza del Comitato per l'edilizia residenziale sono adottati entro sessanta giorni dalla comunicazione delle direttive di cui al precedente n. 2 e sono immediatamente comunicate al C.I.P.E.;

4) il piano decennale e le relative articolazioni sono approvate dal C.I.P.E. entro un mese dalla proposta formulata dal Comitato per l'edilizia residenziale ai sensi del precedente art. 3, e immediatamente comunicate al Comitato per l'edilizia residenziale e alle regioni;

5) i programmi regionali e le relative localizzazioni devono essere predisposte dalle regioni entro novanta giorni dalla comunicazione di cui al precedente art. 4 e sono comunicati immediatamente ai soggetti destinatari dei finanziamenti ed ai comuni interessati;

6) l'individuazione e l'assegnazione delle aree da mettere a disposizione dei soggetti destinatari dei finanziamenti devono essere effettuate a cura del comune, a pena di decadenza dal finanziamento stesso, entro sessanta giorni dalla comunicazione di cui al precedente n. 5;

7) i programmi di edilizia sovvenzionata devono pervenire alla fase di consegna dei lavori ed apertura del cantiere entro dieci mesi dalla data di esecutività della delibera regionale di localizzazione ⁽¹⁾.

2. I programmi di edilizia agevolata-convenzionata devono pervenire alla fase di inizio dei lavori, alla concessione del contributo ed alla stipula del contratto condizionato di mutuo entro dieci mesi dalla data di esecutività della delibera regionale di localizzazione ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Numero e comma aggiunti dall'art. 1, d.l. 23 gen. 1982/9.

⁽²⁾ Comma aggiunto dall'art. 1, d.l. 23 gen. 1982/9.

Titolo II ⁽¹⁾

GESTIONE FINANZIARIA DEL PIANO DECENNALE

⁽¹⁾ Le norme del Titolo II sono state abrogate dall'art. 7, d.lg. 30 lug. 1999/284, ferma restando la disciplina transitoria di cui all'art. 18, comma 2, l. 30 apr. 1999/136.

10

[Istituzione e competenze della sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti ⁽¹⁾. — 1. È istituita una sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, con proprio consiglio di amministrazione e con gestione e bilancio separati, per il finanziamento della edilizia residenziale, dell'acquisizione e della urbanizzazione delle aree occorrenti per la realizzazione dei relativi programmi.

2. La rappresentanza legale della sezione autonoma spetta al direttore generale della Cassa depositi e prestiti.

3. La sezione autonoma attua, sulla base delle indicazioni del Comitato per l'edilizia residenziale, le decisioni del C.I.P.E. in merito alla raccolta e alla

utilizzazione delle risorse finanziarie, secondo le norme contenute nella presente legge.

4. In particolare, la sezione autonoma provvede a:

a) porre a disposizione delle regioni i fondi loro attribuiti sulla base della ripartizione effettuata dal Comitato per l'edilizia residenziale e con le modalità dallo stesso indicate in relazione alla situazione di cassa delle regioni secondo quanto disposto dalla lett. h) del precedente art. 4;

b) compiere le operazioni finanziarie necessarie per l'attuazione delle determinazioni del Comitato per l'edilizia residenziale, sentito il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, ivi comprese quelle derivanti dall'applicazione della lett. e) del precedente art. 2;

c) compiere tutte le operazioni finanziarie nel settore dell'edilizia residenziale già affidate dalle leggi alla Cassa depositi e prestiti;

d) concedere anticipazioni ai sensi dell'art. 23 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni, che possono essere richieste anche da enti ed istituti delegati all'acquisizione delle aree.

Sono trasferiti alla predetta sezione:

a) il fondo speciale costituito a norma dell'articolo 45 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni;

b) le operazioni di finanziamento degli istituti autonomi per le case popolari o di altri operatori, già affidate alla Cassa depositi e prestiti.

5. Per il regolamento dei rapporti tra la Cassa depositi e prestiti e la sezione autonoma è istituito un apposito conto corrente.

6. Il saggio di interesse delle operazioni eseguite dalla sezione autonoma, qualora non sia altrimenti stabilito o sia diverso da quello praticato dalla Cassa depositi e prestiti, è fissato, con decreto del Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, previa deliberazione del consiglio di amministrazione della sezione autonoma da pubblicare sulla Gazzetta Ufficiale.

7. La commissione di vigilanza sulla Cassa depositi e prestiti esercita le sue funzioni anche nei confronti della sezione autonoma di cui alla presente legge.

8. Con decreti del Ministro del tesoro, sentito il Comitato per l'edilizia residenziale ed il consiglio di amministrazione della sezione autonoma, possono essere stabilite norme di esecuzione per l'attività della sezione stessa.

9. Il controllo della Corte dei conti sugli atti della sezione autonoma è esercitato in via successiva.

10. Per quanto non espressamente previsto dalla presente legge, alla sezione autonoma sono applicate le norme in vigore per la Cassa depositi e prestiti e le gestioni annesse.]

⁽¹⁾ Articolo abrogato dall'art. 7, d.lg. 30 luglio 1999, n. 284.

11

[Composizione del consiglio di amministrazione della sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti ⁽¹⁾. — 1. Il consiglio di amministrazione della sezione autonoma è formato dai seguenti membri:

1) Ministro del tesoro o un suo delegato, che lo presiede;

- 2) direttore generale della Cassa depositi e prestiti;
- 3) direttore generale del Tesoro;
- 4) ragioniere generale dello Stato;
- 5) segretario generale del Comitato per l'edilizia residenziale;
- 6) dirigente superiore preposto all'apposito servizio della Cassa depositi e prestiti;
- 7) quattro componenti del Comitato per l'edilizia residenziale dei quali due scelti tra i rappresentanti ministeriali e due tra quelli regionali.]

⁽¹⁾ Articolo abrogato dall'art. 7, d.lg. 30 luglio 1999, n. 284.

12 [Devoluzione degli utili di gestione ⁽¹⁾. — 1. Lo utile netto derivante dalla gestione della sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti è devoluto per otto decimi ad incremento della disponibilità della sezione stessa e per due decimi alla formazione del fondo di riserva.

2. Il fondo di riserva è investito in obbligazioni fondiarie.]

⁽¹⁾ Articolo abrogato dall'art. 7, d.lg. 30 luglio 1999, n. 284.

13 [Fondi per gli interventi di edilizia residenziale pubblica ⁽¹⁾. — 1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, i conti correnti istituiti dalle leggi 22 ottobre 1971, n. 865 e 27 maggio 1975, n. 166, sono trasferiti alla sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, presso la quale vengono depositate anche le somme derivanti da:

- a) gli stanziamenti previsti per il finanziamento del piano per l'edilizia di cui alla presente legge;
- b) i contributi dei lavoratori e dei datori di lavoro e le somme dovute dallo Stato in base alle vigenti disposizioni e ai sensi della l. 14 febbraio 1963, n. 60, e successive leggi di proroga dei versamenti dei contributi stessi, da versare trimestralmente;
- c) tutti i rientri contabilizzati nella gestione speciale prevista dall'art. 10, d.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1036, compresi quelli destinati, in base al prescritto decreto del Ministro dei lavori pubblici, alle finalità di cui all'art. 25, lett. b) e c), della L. 8 agosto 1977, n. 513;
- d) i limiti di impegno autorizzati dalla presente legge per la concessione dei contributi previsti dall'art. 16;
- e) i limiti di impegno, comunque autorizzati successivamente all'entrata in vigore della presente legge, per la concessione dei contributi per interventi di edilizia residenziale, con la sola esclusione di quelli relativi alla realizzazione di alloggi di servizio, come definiti dall'art. 1 della l. 22 ottobre 1971, n. 865.
- f) dai recuperi, disposti a qualsiasi titolo dall'Amministrazione dei contributi per interventi di edilizia agevolata già erogati a favore degli istituti di credito.]

⁽¹⁾ Articolo abrogato dall'art. 7, d.lg. 30 luglio 1999, n. 284.

Titolo III

NORME PER IL CREDITO FONDIARIO

- 14** **Mutui edilizi.** — [1. Gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio, sulla base di apposite direttive del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, sono tenuti ad offrire mutui edilizi, di durata massima venticinquennale, con rate d'ammortamento a carico dei mutuatari comprensive di capitale ed interessi, sia costanti sia variabili nel tempo] ⁽¹⁾.
2. *I mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale sono concessi, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio con assoluta priorità rispetto a quelli ordinari, secondo le direttive da emanarsi, in sede di prima applicazione della presente legge, entro tre mesi dall'entrata in vigore della stessa, dal Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio.*
3. *Ogni tre mesi gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio sono tenuti a comunicare al Comitato per l'edilizia residenziale l'entità dei mutui deliberati e di quelli per i quali sia pervenuta loro domanda ed in corso di istruttoria, distinte nelle due categorie dei mutui agevolati e dei mutui ordinari.*
4. *Il Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale emana, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con proprio decreto, lo schema-tipo della documentazione che gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio devono utilizzare per l'istruttoria delle richieste e per la concessione dei mutui agevolati e per tutte le procedure di finanziamento di iniziative edilizie assistite dal contributo pubblico.*

⁽¹⁾ Comma abrogato dall'art. 27, l. 6 giu. 1991/175.

- 15** [**Mutui indicizzati** ⁽¹⁾. — 1. Per effettuare la provvista dei mezzi occorrenti all'erogazione di mutui indicizzati, gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio emetteranno obbligazioni parimenti indicizzate, con l'osservanza delle norme di cui al D.L. 13 agosto 1975, n. 376, convertito con modificazioni nella L. 16 ottobre 1975, n. 492, ed al d.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7.
2. Anche in deroga a quanto previsto dalle vigenti disposizioni, nel caso di mutui il cui capitale da rimborsare sia soggetto a rivalutazione per effetto di clausole di indicizzazione, il credito dell'istituto mutuante è garantito dall'ipoteca iscritta, fino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per capitale, anche se rivalutato, interessi, spese ed accessori.
3. Per ottenere l'automaticità dell'adeguamento dell'ipoteca prevista dal precedente comma, la nota di iscrizione di detta ipoteca dovrà contenere, anche senza altre successive formalità, la indicazione che l'ammontare della somma iscritta si intende aumentata di pieno diritto dell'importo occorrente per la copertura di quanto previsto allo stesso precedente comma.
4. Ferme restando tutte le norme sul credito fondiario ed edilizio, le disposizioni di cui al presente articolo sono sempre applicabili, oltre che in

caso di fallimento, anche in caso di procedure esecutive regolate da leggi speciali.

5. Il capitale residuo dei mutui di cui al comma 1 del presente articolo può essere anticipatamente restituito, in tutto o in parte, mediante consegna all'istituto mutuante di corrispondente importo di obbligazioni a capitale rivalutabile, la cui serie deve essere fatta risultare ai sensi del comma 1 dell'art. 7 del d.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero non può essere restituito con modalità diverse qualora espressamente previste nel contratto di mutuo.

6. Ai fini della restituzione anticipata, il capitale residuo del mutuo che si intende restituire ed il valore nominale delle obbligazioni utilizzate per la restituzione sono quelli risultanti dal calcolo di rivalutazione immediatamente precedente alla data della restituzione anticipata.

7. L'istituto mutuante provvederà alla variazione del piano di ammortamento della serie delle obbligazioni a norma del quarto comma dell'art. 8 del d.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7].

⁽¹⁾ Articolo abrogato dall'art. 27, l. 6 giu. 1991/175

16 Mutui agevolati. — 1. *Ai sensi del comma 2 del precedente art. 14, sono concessi, dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato per la realizzazione di nuove abitazioni, anche in deroga alle vigenti disposizioni legislative e statutarie, nella misura del cento per cento della spesa sostenuta per l'acquisizione dell'area e per la costruzione, con il limite massimo di lire 24 milioni per ogni abitazione.*

2. *L'ammontare massimo del mutuo previsto dal comma precedente è soggetto, ai sensi del precedente art. 2, comma 2, n. 1, a revisione biennale a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per la determinazione del mutuo concedibile si fa riferimento al limite massimo vigente al momento della deliberazione del provvedimento regionale di concessione del contributo dello Stato.*

3. *La superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.*

17 Garanzie. — 1. *I mutui concessi dagli istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio ai sensi del comma 2 del precedente art. 14 sono garantiti da ipoteca di primo grado sull'area e sulla costruzione e sono assistiti dalla garanzia sussidiaria dello Stato per il rimborso integrale del capitale, degli interessi e degli oneri accessori.*

2. *La garanzia dello Stato si intende prestata con l'emissione del provvedimento regionale di concessione del contributo statale e resta valida finché sussista comunque un credito dell'istituto mutuante, sia in dipendenza di erogazioni in preammortamento, sia di erogazioni anche parziali in ammortamento ed anche nel caso di decadenza dal beneficio del contributo.*

3. La suddetta garanzia diventa operante ai sensi delle vigenti leggi sull'edilizia agevolata, nei termini e con le modalità in esse previste, ed in particolare ai sensi dell'art. 15 della L. 27 maggio 1975, n. 166, sostituito dall'art. 3, L. 8 agosto 1977, n. 513.

4. L'istituto mutuante, per i mutui agevolati assistiti dal contributo dello Stato, potrà procedere all'esecuzione individuale immobiliare anche nel caso in cui il mutuatario sia stato assoggettato a liquidazione coatta amministrativa, in deroga a quanto previsto dall'art. 3, L. 17 luglio 1975, n. 400.

5. Nel caso di alienazione con accollo del residuo mutuo, la garanzia dello Stato resta valida per il restante periodo di ammortamento.

6. I provvedimenti di concessione del contributo devono essere comunicati al Comitato per l'edilizia residenziale ⁽¹⁾.

7. Ai mutui agevolati concessi ai sensi della presente legge si applicano le disposizioni contenute nell'art. 10-ter del D.L. 13 agosto 1975, n. 376 (14/b), convertito, con modificazioni, nella L. 16 ottobre 1975, n. 492, fatto salvo il potere regionale di concessione dei contributi di cui alla lett. b) del precedente art. 4.

(1) Comma così sostituito dall'art. 7, d.l. 30 gen. 1998/6.

- 18 Beneficiari dei mutui agevolati.** — 1. I mutui previsti dall'art. 16 sono destinati alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale in aree comprese nei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni e sono concessi ad enti pubblici che intendano costruire abitazioni da assegnare in proprietà, a cooperative edilizie a proprietà individuale, ad imprese di costruzione ed ai privati che intendano costruire la propria abitazione, con onere iniziale a carico del mutuatario del 4,5 per cento, oltre al rimborso del capitale. L'onere a carico del mutuatario è stabilito, ai sensi del successivo art. 20, in misura differenziata, a seconda della fascia di reddito di appartenenza, al momento dell'assegnazione per gli alloggi realizzati da enti pubblici e cooperative edilizie a proprietà individuale, dell'acquisto per gli alloggi realizzati da imprese di costruzione, dell'atto di liquidazione finale del mutuo per quelli costruiti da privati.
2. L'assegnazione e l'acquisto di cui al comma 1 e il relativo frazionamento dei mutui ovvero l'atto di liquidazione finale, nel caso di alloggi costruiti da privati, devono essere effettuati, rispettivamente, entro due anni ed entro sei mesi dalla data d'ultimazione dei lavori. Il contributo sugli interessi di preammortamento continuerà ad essere corrisposto qualora l'immobile, anche prima della scadenza dei suddetti termini, sia locato ai sensi degli articoli 8 e 9 della l. 17 febbraio 1992, n. 179, e successive modificazioni. Il soggetto destinatario del contributo potrà chiedere di effettuare l'assegnazione o la vendita nei due anni successivi alla scadenza dei predetti termini, provvedendosi in tal caso alla proporzionale riduzione del numero di annualità di contributo previste dal provvedimento di concessione.
3. I mutui di cui al comma 1 possono essere concessi altresì a comuni ed a istituti autonomi per le case popolari, che intendano costruire abitazioni da assegnare in locazione nonché a cooperative edilizie a proprietà indivisa. In tali casi l'onere a carico dei mutuatari è del 3 per cento, oltre al rimborso del capitale.
4. Gli interventi assistiti dai contributi di cui al primo comma del presente articolo sono destinati per programmi da realizzarsi anche fuori dell'ambito dei piani di

zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive integrazioni e modificazioni, ovvero fuori delle aree delimitate ai sensi dell'art. 51, L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni, quando siano esaurite le aree all'interno dei piani di zona e delle delimitazioni predette ⁽¹⁾.

5. Gli interventi al di fuori delle aree di cui al comma precedente devono, in ogni caso, essere realizzati in base a convenzione stipulata ai sensi dell'art. 8 della l. 28 gennaio 1977, n. 10, nella quale, fermo restando il limite di lire 24 milioni previsto dal precedente art. 16, comma 1, il costo dell'area non potrà essere computato in misura superiore a quello determinato dai parametri definiti dalla regione ai sensi del secondo comma del medesimo art. 8, L. 28 gennaio 1977, n. 10.

[6. Dal 1° gennaio 1981 gli interventi di cui al presente articolo devono essere realizzati sulle aree comprese nei piani di zona previsti dalla L. 18 aprile 1962, n. 167, su quelle delimitate ai sensi dell'art. 51, L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero su quelle espropriate dai comuni ai sensi del sesto comma dell'art. 13, L. 28 gennaio 1977, n. 10] ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Comma così sostituito dall'art. 5, d.l. 23 gen. 1982/9. e modificato dall'art. 9, l. 31 mag. 1990/128.

⁽²⁾ Termine prorogato al 1° gen. 1982 dall'art. 2, d.l. 8 gen. 1981/4 e al 1° gen. 1984 dall'art. 5, d.l. 23 gen. 1982/9. I termini di cui al quarto e al sesto comma del presente art. 18, sono stati ulteriormente prorogati dall'art. 6, d.l. 29 dic. 1983/747, dall'art. 1, d.l. 30 dic. 1985/791 e dall'art. 12, d.l. 29 dic. 1987/534. Vedi, anche, le altre disposizioni del citato art. 1. Peraltro, l'art. 9, l. 31 mag. 1990/128, ha modificato il quarto comma dell'art. 18 della presente legge, eliminando il riferimento al termine, ed ha abrogato il sesto comma dello stesso art. 18.

19 Contributo dello Stato. — 1. *Al fine di contenere l'onere a carico del mutuatario nella misura indicata nel successivo art. 20, è corrisposto agli istituti di credito mutuantanti un contributo pari alla differenza tra il costo del denaro, determinato ai sensi del titolo secondo del D.L. 6 settembre 1965, n. 1022, così come convertito, con modificazioni, nella L. 1° novembre 1965, n. 1179, e successive modificazioni e integrazioni, e l'onere a carico del mutuatario stesso.*

2. *Dopo i primi quattro anni, a decorrere dalla data del provvedimento regionale di concessione del contributo dello Stato, previsto dalla presente legge, i tassi stabiliti dal successivo art. 20 sono aumentati o diminuiti all'inizio di ogni biennio, in relazione dell'andamento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, quale risulta dalle determinazioni dell'I.S.T.A.T., verificatosi nel biennio precedente considerato nella misura massima del 75 per cento. I tassi sono applicati al capitale residuo calcolato all'inizio di ogni biennio. Corrispondentemente, è variato il contributo a carico dello Stato che, in ogni caso, deve garantire la totale copertura della differenza tra l'ammontare della rata di ammortamento calcolata al costo del denaro, al quale la operazione di mutuo è stata definita, e la quota a carico del mutuatario.*

3. *Per le cooperative a proprietà indivisa la variazione dei tassi secondo le modalità di cui al comma precedente decorre dopo i primi sei anni.*

20 Limiti di reddito per l'accesso ai mutui agevolati e relativi tassi. — 1. *I limiti massimi di reddito per l'accesso ai mutui agevolati, di cui alla presente legge,*

da destinare all'acquisto, alla costruzione, all'ampliamento o al riattamento di un'abitazione e quelli per l'assegnazione di un'abitazione fruente di mutuo agevolato, sono fissate:

a) per gli assegnatari di abitazioni costruite da enti pubblici e destinate ad essere cedute in proprietà; per i soci di cooperative edilizie a proprietà individuale o loro consorzi; per gli acquirenti di abitazioni realizzate da imprese di costruzione o loro consorzi e per i privati:

1) in L. 6.000.000 con mutui al tasso del 4,5 per cento;

2) in L. 8.000.000 con mutui al tasso del 6,50 per cento;

3) in L. 10.000.000 con mutui al tasso del 9 per cento;

b) per gli assegnatari di abitazioni costruite da comuni o da istituti autonomi per le case popolari, destinate ad essere date in locazione, e per i soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa o loro consorzi, che usufruiscono di mutui al tasso del 3 per cento, in L. 6.000.000.

2. I limiti di reddito ed i tassi anzidetti sono soggetti a revisione biennale ai sensi della lett. o) dell'art. 3.

3. Ai fini della determinazione dell'onere a carico del mutuatario si tiene conto del reddito complessivo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare prima dell'assegnazione o dell'acquisto dell'alloggio ovvero, nel caso di alloggi costruiti da privati, prima dell'atto di liquidazione finale del mutuo.

21

Modalità per la determinazione del reddito. — 1. Ai fini dell'acquisizione dei benefici previsti dal presente titolo nonché ai fini dell'attribuzione di eventuali punteggi preferenziali per la formazione di graduatorie degli aventi diritto il reddito complessivo del nucleo familiare è diminuito di lire un milione per ogni figlio che risulti essere a carico; agli stessi fini, qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio che risulti essere a carico, sono calcolati nella misura del 60 per cento ⁽¹⁾.

2. Per il requisito della residenza, si applica quanto disposto dall'art. 2, lett. b), del d.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035.

⁽¹⁾ Comma così sostituito dall'art. 2, d.l. 23 gen. 1982/9.

22

Limiti di reddito per l'assegnazione delle abitazioni degli I.A.C.P. — 1. Il limite di reddito per l'assegnazione in locazione delle abitazioni realizzate dagli istituti autonomi per le case popolari ai sensi del precedente art. 1, lett. a), nonché ai sensi dell'art. 2, lett. e), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, e successive modificazioni e integrazioni, è fissato in L. 5.500.000.

2. Al limite di cui al comma precedente si applicano le disposizioni del comma 1 del precedente art. 21. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle assegnazioni da effettuare ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, relativamente a bandi di concorso pubblicati dopo la data di entrata in vigore della presente legge.

23 **Decadenza dal contributo dello Stato.** — 1. *Qualora il socio di cooperativa edilizia o l'acquirente di impresa di costruzioni ovvero il privato risultino essere in possesso, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 20 ed alle condizioni previste dal precedente art. 18, di un reddito superiore a quello determinato sulla base del precedente art. 21, hanno diritto a conservare l'abitazione. In tal caso il contributo dello Stato concesso sul programma costruttivo ovvero sull'abitazione realizzata dal privato viene rispettivamente ridotto in misura corrispondente ovvero annullato e gli interessati sono tenuti a rimborsare allo Stato l'ammontare dei contributi già corrisposti agli Istituti mutuanti anche sugli interessi di preammortamento.*

24 **Abitazioni realizzate con leggi anteriori.** — 1. *Per l'acquisto o per l'assegnazione di abitazioni comprese in programmi di edilizia agevolata o convenzionata ovvero realizzate da cooperative edilizie, fruente di contributo comunque a carico dello Stato, finanziate con leggi anteriori alla presente, restano fermi i requisiti e le procedure in esse stabilite.*

2. *Per gli acquirenti e per gli assegnatari che superano i limiti di reddito stabiliti da leggi precedenti, si applicano le modalità di determinazione del reddito previste dall'art. 21 con la applicazione, nel caso in cui rientrino entro i nuovi limiti massimi previsti, del tasso del 9 per cento non soggetto a revisione biennale. Il nuovo tasso è applicabile dalla prima rata semestrale con scadenza immediatamente successiva all'accollo della quota di mutuo individuale da parte dell'acquirente o assegnatario ⁽¹⁾.*

3. *Il diritto previsto dal precedente art. 23 si estende, con le modalità ivi previste, anche alle abitazioni fruente di contributi stanziati da leggi precedenti per le quali alla data di entrata in vigore della presente legge non sia stato ancora effettuato il frazionamento del mutuo.*

4. *Per il requisito della residenza si applica la disposizione di cui al comma 2 dell'art. 21.*

⁽¹⁾ Comma così sostituito dall'art. 15-bis, d.l. 15 dic. 1979/629.

25 **Principi per la legislazione regionale relativa all'individuazione dei soggetti incaricati della realizzazione dei programmi edilizi.** — 1. *Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge le regioni provvedono a disciplinare legislativamente il procedimento di scelta dei soggetti incaricati della realizzazione dei programmi di edilizia agevolata e convenzionata secondo i seguenti criteri:*

1) *i bandi di concorso devono riferirsi ad ambiti territoriali determinati, comprendere tutte le previsioni del progetto biennale, e indicare le caratteristiche e la consistenza dei singoli interventi programmati;*

2) *i concorsi devono essere banditi distintamente per ciascuna categoria di operatori e prevedere criteri oggettivi di scelta e a parità di condizione il ricorso al sorteggio;*

3) *le cooperative, all'atto della presentazione delle domande per ciascun programma di intervento, devono presentare l'elenco dei soci prenotatari in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare aumentato in misura non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione.*

2. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità. Qualora detta riserva venga esaurita, le abitazioni disponibili sono assegnate ai soci della cooperativa in ordine di data di iscrizione alla stessa ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Comma così sostituito dall'art. 2, l. 30 apr. 1999/136.

26

Edilizia rurale. — 1. Al fine di migliorare le condizioni di vita nelle campagne, è concesso un concorso nel pagamento degli interessi sui mutui e sugli interessi di preammortamento concessi dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio o dagli istituti e dalle sezioni di credito agrario di miglioramento anche in deroga alle norme legislative e statutarie che ne regolano l'attività, per la costruzione, l'ampliamento o il riattamento di fabbricati rurali ad uso di abitazione di coltivatori diretti, proprietari o affittuari, mezzadri o coloni e di imprenditori a titolo principale, a condizione che gli stessi vi risiedano da almeno cinque anni, esercitando l'attività agricola e a condizione che nessun membro convivente del nucleo familiare abbia altra abitazione rurale in proprietà nel territorio comunale o nei comuni contermini e che il reddito complessivo del nucleo familiare, determinato ai sensi del precedente art. 20, non sia superiore a lire 10 milioni. I benefici predetti sono attribuiti secondo le priorità stabilite dalle leggi regionali.

2. Tali mutui, di durata massima quindicennale, oltre al periodo di preammortamento, sono concessi dagli istituti predetti per un importo massimo di lire 24 milioni.

3. Il concorso nel pagamento degli interessi previsto dal comma 1 viene concesso agli istituti di credito per consentire loro di praticare, a favore dei mutuatari, sia nel periodo di preammortamento sia nel periodo di ammortamento, i tassi agevolati stabiliti nel successivo comma e viene determinato nella misura pari alla differenza tra le rate di preammortamento e ammortamento, calcolate al tasso di riferimento determinato con decreto del Ministro del tesoro, e le rate di preammortamento e ammortamento calcolate al tasso agevolato.

4. I tassi agevolati sono stabiliti nella misura del 6 per cento per i coltivatori diretti e dell'8 per cento per gli imprenditori agricoli a titolo principale, ridotti rispettivamente al 4 e al 6 per cento per i territori di cui alla l. 3 dicembre 1971, n. 1102, e successive modificazioni e integrazioni.

5. Il Comitato per l'edilizia residenziale sulla base delle direttive emesse ai sensi degli articoli 2 e 3 della presente legge provvede al riparto tra le regioni dei fondi destinati agli interventi previsti dal presente articolo nonché alla determinazione della quota da destinare all'ampliamento ed al riattamento delle abitazioni.

Titolo IV

NORME GENERALI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

27

Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente. — 1. I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone

ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della l. 10 febbraio 1953, n. 62.

3. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.

4. Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali ⁽¹⁾. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse ⁽²⁾. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della l. 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Vedi, ora la lett. a) del comma 1 dell'art. 9 del testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia emanato con d.P.R. 6 giu. 2001/380.

⁽²⁾ Vedi, ora, il comma 2 dell'art. 9 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con d.P.R. 6 giu. 2001/380.

⁽³⁾ L'attuale comma quarto così sostituisce gli originari commi quarto e quinto per effetto dell'art. 14, l. 17 feb. 1992/179.

28

Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente. — 1. I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente art. 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

2. I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della l. 10 febbraio 1953, n. 62.

3. Ove la deliberazione del consiglio comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui al terzo comma del precedente art. 27, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il

termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente art. 27.

4. Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

5. I piani di recupero sono attuati:

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;

b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lett. a) nei seguenti casi:

1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;

2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso ⁽¹⁾.

6. I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

7. I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

⁽¹⁾ L'attuale comma quinto così sostituisce gli originari commi quinto, sesto e settimo per effetto dell'art. 13, l. 17 feb. 1992/179.

29

Utilizzazione dei fondi da parte dei comuni. — 1. Per l'attuazione dei piani di recupero da parte dei comuni, nei casi previsti dal quinto comma del precedente art. 28, viene utilizzata la quota dei fondi destinata al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della lett. c) del precedente art. 4, detratta la parte destinata alla concessione dei contributi dello Stato per i mutui agevolati.

2. La predetta quota è messa a disposizione dei comuni e può essere utilizzata, nei limiti che saranno determinati dalla regione, anche per il trasferimento e la sistemazione temporanea delle famiglie, con esclusione della costruzione di nuovi alloggi, per la prosecuzione delle attività economiche insediate negli immobili interessati dagli interventi, nonché per la redazione dei piani di recupero.

30 **Piani di recupero di iniziativa dei privati.** — 1. *I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.*

2. *In deroga agli articoli 1120, 1121 e 1136, quinto comma, del codice civile gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio ⁽¹⁾.*

3. *La proposta di piano è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma quinto, della l. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.*

4. *La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della l. 17 agosto 1942, n. 1150, con la procedura prevista per i piani particolareggiati.*

5. *I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del consiglio comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della l. 10 febbraio 1953, n. 62.*

⁽¹⁾ Comma aggiunto dall'art. 15, l. 17 feb. 1992/179.

31 **Definizione degli interventi.** — 1. *Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:*

a) *interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*

b) *interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;*

c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

d) *interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;*

e) *interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

2. *Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le*

competenze previste dalla l. 1^o giugno 1939, n. 1089, e dalla l. 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Vedi, ora l'art. 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia emanato con d.P.R. 6 giu. 2001/380.

32 **Disposizioni particolari.** — 1. *Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi nei piani di recupero, approvati ai sensi del comma 2 del precedente articolo 28, sono inclusi nei programmi pluriennali di attuazione previsti dall'art. 13 della l. 28 gennaio 1977, n. 10. I comuni possono includere nei predetti programmi pluriennali anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non compresi nei piani di recupero.*

2. *Nel formulare i programmi pluriennali di attuazione, i comuni sono tenuti a stimare la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a valutarne la incidenza ai fini della determinazione delle nuove costruzioni previste nei programmi stessi.*

3. *Nei comuni con popolazione superiore a 50 mila abitanti, per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della l. 28 gennaio 1977, n. 10, o della presente legge, la concessione può essere subordinata alla stipula di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal comune, concordando il canone con il comune medesimo ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.*

33 **Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero.** — 1. *Gli interventi di cui al presente titolo e quelli previsti dai piani particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui al precedente art. 16, per le quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 17, 19, 20 e 21 della presente legge. Il limite massimo del mutuo agevolato concedibile, stabilito nel comma 1 del precedente art. 16, è fissato in lire 15 milioni ed è soggetto a revisione con le modalità previste dal comma 2 dello stesso art. 16.*

2. *Tra le agevolazioni creditizie indicate dal precedente comma è compresa quella del contributo sugli interessi di preammortamento previsto dall'art. 36, comma 2 ⁽¹⁾.*

3. *Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle agevolazioni creditizie previste dal precedente art. 16 siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica e popolare.*

4. *La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti anche se non sono in possesso dei predetti requisiti. In tal caso gli stessi non possono fruire del contributo pubblico.*

⁽¹⁾ Comma aggiunto dall'art. 16, d.l. 15 dic. 1979/629.

- 34** **Piani esecutivi vigenti.** — 1. *Ai piani particolareggiati e ai piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, già approvati alla data di entrata in vigore della presente legge e finalizzati al risanamento del patrimonio edilizio esistente, i comuni possono attribuire, con deliberazione del consiglio comunale, il valore di piani di recupero ed applicare le disposizioni del presente titolo.*

Titolo V

FINANZIAMENTO DEL PIANO DECENNALE

- 35** **Finanziamento per l'edilizia sovvenzionata.** — 1. *Per gli interventi di edilizia sovvenzionata di cui al comma 1, lett. a) e c) dell'art. 1 della presente legge, è autorizzata per il quadriennio 1978, 1979, 1980 e 1981 l'assegnazione agli Istituti autonomi per le case popolari e loro consorzi, nonché ai comuni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, della somma di lire 3.500 miliardi, alla cui copertura si provvede mediante:*
- a) *i proventi relativi ai contributi di cui al primo comma, lettera b) e c) dell'art. 10 della l. 14 febbraio 1963, n. 60, degli anni 1979, 1980 e 1981, che a tal fine sono prorogati al 31 dicembre 1987;*
 - b) *i rientri, gli interessi, le rate di ammortamento, nonché le altre entrate derivanti dall'impiego dei fondi di cui all'art. 5 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, dell'art. 1 della l. 27 maggio 1975, n. 166, all'art. 4 del decreto-l. 13 agosto 1975, n. 376, convertito in l. 16 ottobre 1975, n. 492, ed agli articoli 16 e 25 della l. 8 agosto 1977, n. 513, relativi agli anni 1979, 1980 e 1981;*
 - c) *l'apporto dello Stato di lire 1.500 miliardi.*
2. *Detta somma sarà iscritta nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro in ragione di lire 300 miliardi nell'anno 1979, di lire 500 miliardi nell'anno 1980 e di lire 700 miliardi nell'anno 1981.*
3. *Gli eventuali maggiori introiti rispetto al programma finanziario ai sensi del precedente comma derivanti dai proventi e rientri di cui alle lett. a) e b) sono destinati a far fronte ai maggiori oneri derivanti dalla realizzazione di programmi finanziati ai sensi dello stesso comma e, per la parte eccedente, a nuovi programmi costruttivi.*
4. *Per gli anni successivi al 1981, alla realizzazione del piano decennale si provvede con la legge di approvazione del bilancio dello Stato.*
5. *Gli Istituti autonomi per le case popolari e loro consorzi e i comuni, sono autorizzati ad assumere impegni fino alla concorrenza dell'importo loro assegnato nel programma regionale di localizzazione ed a provvedere immediatamente a tutte le operazioni relative all'acquisizione delle aree ed all'appalto delle opere da localizzare.*
6. *La somministrazione dei fondi agli Istituti autonomi per le case popolari e loro consorzi e ai comuni è disposta in relazione ai pagamenti da effettuare in base all'andamento dei lavori.*

- 36** **Finanziamento per l'edilizia convenzionata-agevolata.** — 1. *Per la concessione di contributi agli interventi di edilizia residenziale fruente di mutuo agevolato previsto dal precedente art. 16 è autorizzato in ciascuno degli anni finanziari 1978, 1979, 1980 e 1981, il limite di impegno di lire 70 miliardi.*
2. *I contributi di cui al comma 1 sono destinati, altresì alla corresponsione agli istituti di credito mutuanti di contributi in misura tale che gli interessi di preammortamento sulle erogazioni effettuate in corso d'opera non gravino sul mutuatario in misura superiore a quella dovuta ai sensi del precedente art. 18.*
3. *I limiti di impegno autorizzati dal presente articolo sono iscritti nel bilancio del Ministero dei lavori pubblici e corrisposti annualmente alla Cassa depositi e prestiti ai sensi della lett. d) del precedente art. 13.*
4. *All'onere di lire 70 miliardi derivante dall'applicazione del presente articolo per l'anno finanziario 1978 si provvede mediante corrispondente riduzione del capitolo 9001 dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per lo stesso anno.*
5. *Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.*
- 37** **Finanziamento per l'edilizia rurale.** — 1. *Per la concessione del concorso nel pagamento degli interessi di cui al precedente art. 26 è autorizzato, per l'anno finanziario 1978, un limite di impegno di lire 30 miliardi, che sarà iscritto nello stato di previsione della spesa del Ministero dei lavori pubblici per l'anno finanziario medesimo.*
2. *All'onere relativo all'anno finanziario 1978 si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto al capitolo 9001 dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'anno finanziario medesimo.*
3. *All'onere relativo agli anni dal 1979 al 1987 si provvede mediante corrispondenti riduzioni delle autorizzazioni di spesa recate dalla l. 27 dicembre 1977, n. 984. Le riduzioni stesse saranno stabilite dal Comitato interministeriale per la politica agricola ed alimentare secondo la procedura prevista dal sesto comma dell'art. 17 della predetta legge.*
4. *Per il quinquennio 1988-1992 al relativo onere sarà provveduto annualmente nell'ambito delle disponibilità del bilancio dello Stato.*
5. *Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.*
- 38** **Completamento dei programmi di edilizia convenzionata-agevolata per l'anno finanziario 1977.** — 1. *È autorizzato per l'anno finanziario 1977 il limite di impegno di lire 20 miliardi da destinare, a cura delle regioni, al completamento di iniziative in corso, di ammontare unitario tale da consentire la realizzazione di programmi funzionali.*
2. *I fondi non utilizzati ai sensi del comma precedente e non impegnati entro il 31 marzo 1979 sono portati in aumento dei limiti di impegno autorizzati dall'art. 36.*
3. *Per i programmi costruttivi fruente dei contributi previsti dai commi precedenti, si applicano le norme della presente legge per quanto riguarda l'assegnazione delle abitazioni e la determinazione dei contributi. Nel caso in cui si tratti di completamento di iniziative edilizie, i cui lavori siano iniziati anteriormente alla data di*

entrata in vigore della presente legge, non si applicano le norme di cui all'ultimo comma dell'art. 16 ed all'art. 43.

4. All'onere di 20 miliardi di lire derivante dall'applicazione del presente articolo per ciascuno degli anni finanziari 1977 e 1978 si provvede mediante corrispondente riduzione degli stanziamenti iscritti al capitolo 9001 degli stati di previsione della spesa del Ministero del tesoro per gli anni finanziari medesimi.

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

39 **Accredito dei fondi alle province di Trento e Bolzano.** — 1. *Per le province autonome di Trento e Bolzano, aventi competenza esclusiva in materia di edilizia comunque sovvenzionata, totalmente o parzialmente, con finanziamenti a carattere pubblico, il Ministro dei lavori pubblici, d'intesa con il presidente della giunta provinciale, integra ed accredita le quote dei finanziamenti previsti dalla presente legge, proporzionalmente alle entrate in copertura, da devolvere a ciascuna provincia autonoma in base ai parametri indicati dall'art. 78 del decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670.*

40 **Incremento del fondo per mutui ai comuni per l'acquisizione delle aree e per le opere di urbanizzazione.** — 1. *Il fondo speciale costituito presso la Cassa depositi e prestiti ai sensi dell'art. 45 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, modificato dall'art. 7 della l. 27 maggio 1975, n. 166, è ulteriormente elevato a lire 700 miliardi. A tal fine, il tesoro dello Stato è autorizzato ad apportare alla Cassa depositi e prestiti la somma di lire 180 miliardi. Detta somma sarà iscritta nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro in ragione di lire 60 miliardi per ciascuno degli anni finanziari 1979, 1980 e 1981.*

2. Per la concessione dei mutui si applicano le disposizioni di cui agli articoli 9 e 9-bis del decreto-l. 13 agosto 1975, n. 376, convertito nella l. 16 ottobre 1975, n. 492. Il termine per la trasmissione delle domande dei comuni, previsto dal comma 1 del citato art. 9, decorre dalla data di approvazione del programma di localizzazione degli interventi.

3. Con la legge di approvazione del bilancio per ciascuno degli anni finanziari dal 1979 al 1981, è stabilita la quota parte degli stanziamenti di cui al comma 1, che sarà coperta con operazioni di indebitamento sul mercato, che il Ministro del tesoro è autorizzato ad effettuare alle condizioni e con le modalità che saranno, con la stessa legge di bilancio, di volta in volta stabilite.

Titolo VI

NORME FINALI E TRANSITORIE

41 **Prima formulazione del piano e del programma di edilizia residenziale.** — 1. *In sede di prima applicazione ed entro sessanta giorni dall'entrata in vigore*

della presente legge, le disponibilità finanziarie imputabili al biennio 1978-79 sono ripartite tra le regioni dal Comitato per l'edilizia residenziale secondo le proporzioni desumibili dalla tabella A allegata alla l. 8 agosto 1977, n. 513, per quanto riguarda l'edilizia sovvenzionata nonché tra le regioni e tra le categorie di operatori e secondo i criteri di cui all'art. 9 della l. 27 maggio 1975, n. 166, per quanto riguarda i fondi per l'edilizia convenzionata e agevolata.

2. Nell'effettuare la ripartizione dei fondi il Comitato per l'edilizia residenziale accantonerà le riserve di cui alla lett. f) dell'art. 2 ed alla lett. q) dell'art. 3 della presente legge.

3. Le regioni, entro il limite di tempo fissato dal precedente art. 9, n. 5), provvedono alla localizzazione degli stessi per settori di intervento ed alla scelta dei soggetti incaricati della realizzazione dei programmi di edilizia convenzionata e agevolata, dandone immediata comunicazione ai comuni.

4. I programmi di edilizia sovvenzionata finanziati con le disponibilità di cui al precedente comma 1 devono pervenire alla fase di consegna dei lavori ed apertura del cantiere entro quattordici mesi dalla comunicazione regionale della relativa localizzazione ⁽¹⁾.

5. I programmi di edilizia convenzionata e agevolata, finanziati con le disponibilità di cui al precedente comma 1, devono pervenire alla fase di inizio dei lavori e alla stipula del contratto condizionato di mutuo o alla concessione del contributo entro quattordici mesi dalla comunicazione regionale di localizzazione e di scelta dei soggetti ⁽²⁾.

6. L'assegnazione dei fondi destinati ad interventi per i quali non siano rispettati i termini di cui ai precedenti quarto e quinto comma è revocata e le disponibilità conseguenti sono utilizzate in sede di ripartizione dei fondi relativi al biennio successivo.

⁽¹⁾ Comma così modificato dall'art. 13-*quater*, d.l. 15 dic. 1979/629.

⁽²⁾ Comma così modificato dall'art. 13-*quater*, d.l. 15 dic. 1979/629.

42 **Norme tecniche.** — 1. Entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge il Comitato per l'edilizia residenziale provvede alla formulazione delle norme tecniche nazionali, tra le quali devono essere compresi:

1) i criteri generali tecnico-costruttivi e le norme tecniche essenziali per la realizzazione di esigenze unitarie di ordine tecnologico e produttivo;

2) il regolamento per la formazione, l'aggiornamento ed il coordinamento delle norme tecniche regionali.

2. Nel biennio successivo le regioni dovranno provvedere all'emanazione delle norme tecniche regionali per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni.

3. Le norme previste dal presente articolo devono essere finalizzate alla riduzione dei costi di costruzione.

43 **Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni.** — 1. In sede di prima applicazione e fino all'emanazione delle norme di cui al precedente art. 42,

gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato ai sensi della presente legge devono avere le seguenti caratteristiche:

a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;

b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

a) la installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della l. 27 maggio 1975, n. 166;

b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non inferiori a metri 2,70 per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori.

2. Le norme previste dal presente articolo prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti.

3. L'applicazione delle norme previste dal presente articolo non deve comportare aumenti nelle densità abitative consentite dagli strumenti urbanistici vigenti, né nelle superfici coperte derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione delle aree previste dagli stessi strumenti urbanistici.

4. L'osservanza delle norme previste dal precedente primo comma e dall'ultimo comma dell'art. 16, deve risultare esplicitamente nel parere della commissione comunale edilizia e deve essere richiamata nella concessione a costruire rilasciata dal comune ai sensi della l. 28 gennaio 1977, n. 10.

5. Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lett. q) del comma 2, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

44 **Estensione della garanzia sussidiaria dello Stato** ⁽¹⁾. — 1. I mutui non fruente di contributi statali e concernenti la realizzazione dei programmi costruttivi localizzati, su aree concesse in diritto di superficie o trasferite in proprietà, comprese nell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, ovvero individuate ai sensi dell'art. 51, L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, saranno concessi, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, dagli enti mutuanti anche quando le aree assegnate dai comuni ai sensi dell'art. 35, L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, non siano di proprietà dei comuni stessi, sempreché sia stata stipulata la convenzione di cui al richiamato art. 35, sia stato ottenuto il decreto di occupazione di urgenza e siano state iniziate le procedure di espropriazione.

2. I mutui concessi per finanziare i programmi costruttivi di cui al comma precedente su aree già acquisite o in corso di acquisizione, comprese le parti di programma eventualmente destinate ad uso diverso da quello di abitazione, usufruiscono della garanzia dello Stato per il rimborso integrale del capitale, degli interessi e degli oneri accessori alle condizioni e nei modi previsti dall'art. 10-ter,

D.L. 13 agosto 1975, n. 376, convertito, con modificazioni, dalla L. 16 ottobre 1975, n. 492, dall'art. 3, ultimo comma L. 8 agosto 1977, n. 513, ed in genere prevista per gli interventi fruanti di contributo statale. Tale garanzia sarà primaria quando non possa essere operante l'iscrizione ipotecaria.

3. La garanzia decorre dalla data di stipula, mediante atto pubblico, del contratto di mutuo edilizio ipotecario. Gli istituti mutuanti trasmettono periodicamente al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica un elenco contenente l'indicazione degli elementi essenziali relativi ai mutui edilizi a tasso d'interesse ordinario o agevolato, fruanti della garanzia statale, secondo modalità stabilite con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica ⁽²⁾.

4. È abrogato il comma 1 dell'art. 37, L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

⁽¹⁾ Articolo prima modificato dall'art. 17, d.l. 15 dic. 1979/629 e poi così sostituito dall'art. 4, l. 29 lug. 1980, 385.

⁽²⁾ Comma così sostituito dall'art. 7, d.l. 30 gen. 1998/6.

- 45** **Trasferibilità e locazione di abitazioni realizzate nei piani di zona.** — 1. *Gli immobili realizzati senza il contributo dello Stato su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà, nell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli immobili con destinazioni non residenziali, possono essere ceduti ad enti pubblici, a società assicurative, nonché ad altri soggetti pubblici e privati, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie.*
- 2. In tali casi è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dalle convenzioni ed ai canoni ivi indicati.*
- 3. Per gli alloggi fruanti di mutuo agevolato ceduti o da cedere a comuni o ad altri enti pubblici allo scopo di destinarli alla locazione in favore degli sfrattati, non opera anche in caso di mancato subentro nell'agevolazione la decadenza dal contributo di preammortamento.*

⁽¹⁾ Così sostituito dall'art. 2, l. 23 dic. 1986/899.

- 46** **Cessione di aree dei piani di zona.** — 1. *Le aree di cui all'undicesimo comma dell'art. 35 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, possono essere altresì, cedute ad imprese di costruzione e loro consorzi.*
- 2. Le imprese di costruzione e i loro consorzi possono effettuare l'alienazione degli alloggi costruiti sulle aree di cui al precedente comma o la costituzione su di essi di diritti reali di godimento, anche in deroga al quindicesimo comma dell'art. 35 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, trasferendosi all'avente causa dall'impresa di costruzione gli obblighi derivanti dall'applicazione del medesimo comma.*
- 3. Salvo i casi previsti al comma 1 del precedente art. 45, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento di cui al comma precedente può avvenire esclusivamente a favore di soggetti che abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.*

46
bis

⁽¹⁾ 1. *Gli alloggi realizzati da imprese di costruzione e loro consorzi nell'ambito di piani di zona di cui alla l. 18 aprile 1962, n. 167, sia su aree in regime di diritto di superficie, sia su aree in regime di proprietà possono essere venduti dai soggetti costruttori, qualunque sia il tipo di finanziamento utilizzato ed ai prezzi fissati nella convenzione di cui all'art. 35 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, al Ministero della difesa per i fini di cui alla l. 18 agosto 1978, n. 497.*

2. *In tal caso, gli oneri stabiliti nella convenzione stipulata tra il costruttore ed il comune, ai sensi del richiamato art. 35, non si trasferiscono al Ministero acquirente.*

3. *Qualora gli alloggi siano costruiti su aree in regime di diritto di superficie, il Ministero della difesa acquisirà anche in tal caso la piena proprietà delle aree stesse, in deroga all'art. 35 della l. 22 ottobre 1971, n. 865.*

4. *A tale effetto alla compravendita interviene anche il comune, al quale, in cambio dei residui diritti ceduti al Ministero della difesa, sarà dovuto un importo pari al valore dell'immobile determinato con i criteri indicati nel quinto comma dell'articolo successivo dedotto il corrispettivo della concessione del diritto di superficie già gravante sull'impresa concessionaria.*

5. *L'assegnazione degli alloggi acquistati a norma dei precedenti commi è disciplinata esclusivamente dalle disposizioni contenute nella l. 18 agosto 1978, n. 497.*

⁽¹⁾ Articolo aggiunto dall'art. 2, l. 28 feb. 1981/47.

46

⁽¹⁾ 1. *Al fine di consentire ai comuni di acquisire aree o fabbricati anche demaniali disponibili in uso al Ministero della difesa, le regioni interessate possono inoltrare al Ministero stesso specifica richiesta.*

2. *In caso di accettazione, le regioni ne informeranno i comuni territorialmente competenti nonché quelli limitrofi, i quali, qualora siano interessati all'acquisizione di detti beni, dovranno inoltrare al Ministero della difesa formale istanza di acquisto, entro novanta giorni dalla suddetta comunicazione di accettazione.*

3. *In presenza di tale istanza, il Ministero della difesa è autorizzato, qualora lo ritenga conveniente, a vendere al comune interessato la proprietà degli immobili richiesti, contestualmente all'acquisto degli alloggi e delle aree di cui al precedente articolo.*

4. *In tal caso, gli atti di vendita e di acquisto sono approvati con un unico provvedimento ed i rapporti di credito e debito da essi scaturenti si considerano definitivamente estinti con l'accollo da parte del comune, salvi i necessari congruagli, del debito gravante sul Ministero della difesa, a seguito delle acquisizioni realizzate, sia verso il comune, sia verso le imprese di costruzione e loro consorzi.*

5. *Il valore degli immobili da cedere da parte del Ministero della difesa ai comuni sarà determinato, con i criteri previsti dalla l. 22 ottobre 1971, n. 865 (33/b) e successive modificazioni e integrazioni, dal competente ufficio tecnico erariale entro novanta giorni.*

6. *Gli atti di trasferimento di immobili demaniali fra Ministero della difesa e comuni — ai quali si provvederà, come per quelli di immobili non demaniali, a trattativa privata — non sono sottoposti alle limitazioni di cui al regio decreto-l. 10 settembre 1923, n. 2000, convertito nella l. 17 aprile 1925, n. 473 (33/c).*

⁽¹⁾ Articolo aggiunto dall'art. 2, l. 28 feb. 1981/47.

47 **Norma transitoria in materia di oneri di urbanizzazione.** — 1. *Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabiliti ai sensi e con le modalità previste dalla l. 28 gennaio 1977, n. 10, sono rateizzati in non più di quattro rate semestrali* ⁽¹⁾.

2. *I concessionari sono tenuti a prestare ai comuni opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art. 13 della l. 14 gennaio 1978, n. 1* ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Comma così modificato dall'art. 26-bis, d.l. 15 dicembre 1979, n. 629.

⁽²⁾ *Recte*, l. 3 gen. 1978/1. Vedi, ora, il comma 2 dell'art. 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con d.P.R. 6 giu. 2001/380.

48 **[Disciplina degli interventi di manutenzione straordinaria** ⁽¹⁾. — 1. *Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla l. 28 gennaio 1977, n. 10 (33/d), è sostituita da una autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori.*

2. *Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.*

3. *Per le istanze presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge, il termine di cui al precedente comma decorre da tale data.*

4. *La disposizione di cui al precedente comma 2 non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 10 giugno 1939, n. 1089 (35), e 29 giugno 1939, n. 1497].*

⁽¹⁾ Articolo abrogato dall'art. 136, d.lg. 6 giu. 2001/378, con la decorrenza indicata nell'art. 138 dello stesso decreto e dall'art. 136, d.P.R. 6 giu. 2001/380, con la decorrenza indicata nell'art. 138 dello stesso decreto.

49 **Modifica all'art. 18 della l. 28 gennaio 1977, n. 10.** — *(Omissis).*

50 **Disciplina dei programmi costruttivi finanziamenti prima del 31 dicembre 1977.** — 1. *Per i programmi costruttivi finanziati prima del 31 dicembre 1977 con fondi stanziati da leggi precedenti alla presente legge si applicano le procedure e le modalità di attuazione stabilite nelle stesse leggi di finanziamento.*

51 **Proroga dell'efficacia dei piani di zona.** — 1. *Il termine di cui all'art. 1 del decreto-l. 2 maggio 1974, n. 115, convertito nella l. 27 giugno 1974, n. 247, è prorogato di tre anni, fermo restando il disposto del secondo comma dell'art. 3 della l. 18 aprile 1962, n. 167.*

- 52** **Modifiche dell'art. 8 agosto 1977, n. 513.** — (Omissis).
 2. *Il termine stabilito dal comma 2 dell'art. 27 della l. 8 agosto 1977, n. 513, per la conferma delle domande di cessione in proprietà è prorogato al 31 ottobre 1978.* (Omissis).
- 53** **Limiti di applicazione dell'art. 26 della L. 8 agosto 1977, n. 513.** — 1. *Per tutti gli alloggi che, alla data di entrata in vigore della L. 8 agosto 1977, n. 513, risultassero occupati senza titolo, gli enti gestori provvedono alla regolarizzazione dei rapporti locativi, previo accertamento, ad opera della commissione di cui all'art. 6, d.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, del possesso da parte degli occupanti dei requisiti prescritti dall'art. 2 di detto decreto del Presidente della Repubblica e successive modificazioni.*
 2. *La regolarizzazione del rapporto locativo è subordinata:*
 a) *[al protrarsi dell'occupazione da parte dello stesso nucleo familiare almeno da un anno prima della data di entrata in vigore della l. 8 agosto 1977, n. 513]* ⁽¹⁾;
 b) *al recupero da parte dell'ente gestore di tutti i canoni arretrati;*
 c) *della circostanza che l'occupazione non abbia sottratto il godimento dell'alloggio ad assegnatario già individuato in graduatorie pubblicate a norma di legge.*
 3. *Per tutte le ipotesi nelle quali il rapporto non sia regolarizzabile ai sensi di cui sopra e per l'occupazione verificatesi successivamente alla data di cui alla lett. a) continuano ad applicarsi le norme dell'art. 26 della l. 8 agosto 1977, n. 513.*
- ⁽¹⁾ Lettera soppressa dall'art. 22, d.l. 15 dic. 1979/629.
- 54** **Proroga dei termini.** — 1. *Il termine di cui all'ultimo comma dell'art. 16, L. 8 agosto 1977, n. 513, è prorogato al 31 ottobre 1978.*
 2. *Il termine previsto dal comma 2 dell'art. 1 della medesima L. 8 agosto 1977, n. 513, prorogato dalla L. 27 febbraio 1978, n. 44, è ulteriormente prorogato al 31 dicembre 1978.*
 3. *Il termine stabilito al comma 2 dell'art. 38, d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, per il completamento in ogni loro parte dei fabbricati in corso di costruzione alla data del 1° gennaio 1974, è prorogato al 31 dicembre 1978.*
- 55** **Norme transitorie per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.** — 1. *Fino all'emanazione dei criteri di cui al precedente art. 3, lett. g), all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica provvede, sulla base della graduatoria formata dalla commissione prevista dall'art. 6, d.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, il comune nel cui territorio gli alloggi stessi sono stati realizzati.*
 2. *È fatta tuttavia salva la facoltà delle regioni, in pendenza della predetta emanazione e sulla base dei criteri contenuti nel d.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, di apportare perfezionamenti ed integrazioni alla disciplina del procedimento di assegnazione ivi stabilito.*

- 56** **Fonti energetiche alternative.** — 1. *Nella concessione di contributi pubblici per la costruzione di edifici residenziali sarà data la preferenza agli interventi che prevedono l'installazione di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda alimentati da fonti energetiche non tradizionali. Per i predetti interventi il Comitato per l'edilizia residenziale può stabilire una elevazione del limite massimo dei costi ammissibili di cui alla lett. n) del precedente art. 3.*
 2. *Ai fini dell'elevazione del limite massimo di costo di cui al comma precedente, si considerano anche gli impianti che siano soltanto parzialmente alimentati da fonti energetiche non tradizionali, secondo le modalità precisate con deliberazione del CER ⁽¹⁾.*
 3. *Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Comitato per l'edilizia residenziale provvederà a formare un elenco, da aggiornare ogni biennio, delle fonti energetiche da considerarsi non tradizionali ai fini dell'applicazione del precedente comma, con l'osservanza delle norme contro l'inquinamento.*
- ⁽¹⁾ Comma aggiunto dall'art. 5, d.l. 23 gen. 1982/9.
- 57** **Norme fiscali per le obbligazioni indicizzate.** — 1. *Non costituisce reddito imponibile il maggior valore, derivante dalle valutazioni dipendenti da clausole di indicizzazione, delle obbligazioni indicizzate emesse da istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio a sensi del precedente art. 15 entro il 30 settembre 1982 ⁽¹⁾.*
- ⁽¹⁾ Così modificato dall'art. 2, d.l. 28 set. 1981/540.
- 58** **Norme fiscali per le assegnazioni a soci di cooperative.** — 1. *Il limite massimo di Lire 25.000.000, di cui all'art. 7-bis del D.L. 13 agosto 1975, n. 376, introdotto dall'art. 1 della legge di conversione 16 ottobre 1975, n. 376, previsto come valore delle assegnazioni a soci in regime di privilegio da parte di società cooperative edilizie e loro consorzi, in possesso dei requisiti prescritti, è elevato a L. 35.000.000.*
 2. *Qualora il valore dell'alloggio assegnato superi il limite di cui al comma precedente sono dovute, per la parte eccedente, le normali imposte di registro e di trascrizione ipotecaria.*
 3. *Restano ferme le disposizioni dell'art. 12 del decreto legislativo luogotenenziale 5 aprile 1945, n. 141, ad eccezione di quelle del primo periodo del comma 2.*
 4. *Le disposizioni del comma 2 del presente articolo si applicano anche ai rapporti pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge, fermi restando i limiti massimi di registrazione degli atti di assegnazione.*
- 59** **Norme fiscali per gli interventi di recupero ⁽¹⁾.** — 1. *Le prestazioni dipendenti da contratti di appalto aventi per oggetto gli interventi previsti dall'art. 31 della presente legge, con esclusione di quelli di cui alla lett. a) dello stesso articolo, sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del sei per cento ridotto*

al tre per cento qualora gli interventi siano stati effettuati con il concorso o il contributo dello Stato o di altri enti pubblici autorizzati per legge.

2. Le stesse aliquote si applicano alle cessioni di fabbricati, o porzioni di essi, poste in essere dalle imprese che hanno effettuato gli interventi di cui al comma 1.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche al di fuori delle zone di recupero di cui all'art. 27 ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Per l'interpretazione autentica del presente articolo, vedi l'art. 14, D.L. 29 feb. 1980/31.

⁽²⁾ Comma aggiunto dall'art. 18, D.L. 15 dic. 1979/629.

60 Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.

— 1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Legge 17 febbraio 1992, n. 179. — *Norme per l'edilizia residenziale pubblica.*

Capo I

FINALITÀ E RISORSE

1 Finalità e modalità di programmazione. — 1. *Fino all'entrata in vigore della nuova disciplina dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale, le disponibilità esistenti o che affluiranno presso la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, istituita con l'art. 10 della l. 5 agosto 1978, n. 457, sono programmate e spese per le finalità e con le modalità e procedure della citata legge n. 457 del 1978, e successive modificazioni, ivi comprese quelle di cui alla presente legge.*

2 Copertura finanziaria. — 1. *Per gli anni 1992, 1993, e 1994, ferme restando le disponibilità derivanti dall'art. 22, L. 11 marzo 1988, n. 67, il contributo dello Stato è fissato in lire 80 miliardi, in ragione di lire 10 miliardi per il 1992, 20 miliardi per il 1993 e 50 miliardi per il 1994, alla cui copertura si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1992-1994, al capitolo 9001 del bilancio di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1992, all'uopo utilizzando la voce: « Rifornimento dell'art. 22, comma 3, della l. 11 marzo 1988, n. 67 ».*

2. *I fondi a valere sull'art. 4-bis del D.L. 12 settembre 1983, n. 462, convertito, con modificazioni, dalla L. 10 novembre 1983, n. 637, al netto delle somme globalmente occorrenti per far fronte agli oneri derivanti dai provvedimenti regionali di programmazione di interventi di edilizia agevolata adottati anche successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge; di quelle*

necessarie per il pagamento dei maggiori oneri relativi a programmi regionali, quantificati per ciascuna regione dalla regione stessa; di quelle occorrenti per provvedere al pagamento dei congruagli di cui all'art. 16, comma 2, della L. 27 maggio 1975, n. 166, e di quelli dovuti in applicazione degli articoli 2 e 10 della L. 8 agosto 1977, n. 513; di quelle occorrenti per la concessione della garanzia primaria dello Stato ai sensi dei commi 6 e 11 dell'art. 6 della presente legge, sono destinati dalle regioni stesse alla realizzazione dei nuovi programmi edilizi, secondo gli indirizzi fissati dal CIPE o dal CER, ai sensi della presente legge, nell'ambito della disponibilità residua delle singole annualità dei limiti di impegno complessivi. Le somme disponibili ai sensi del presente comma sono destinate, prioritariamente e fino al limite del 30 per cento, ai programmi di cui all'art. 16 della presente legge. Tale quota è utilizzata dalle regioni, fatta salva la somma di lire 288 miliardi utilizzata dal Ministero dei lavori pubblici per la realizzazione di interventi di particolare rilevanza o specificità individuati sulla base di accordi di programma proposti dal medesimo Ministero dei lavori pubblici d'intesa con la Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. La disponibilità del Ministero dei lavori pubblici è incrementata delle somme non utilizzate per contributi sui programmi ed interventi previsti dall'art. 18 del decreto-l. 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, della l. 12 luglio 1991, n. 203, purché gli accordi di programma proposti dal Ministero dei lavori pubblici si riferiscano ad aree concordate con le amministrazioni locali. Tali disponibilità, ivi compresa la somma di lire 288 miliardi, sono versate all'entrata dello Stato per essere riassegnate, con decreti del Ministro del tesoro, ad apposito capitolo dello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici. Le somme non utilizzate in ciascun esercizio possono esserlo nel biennio successivo. I fondi di cui al citato art. 4-bis del D.L. 12 settembre 1983, n. 462, convertito, con modificazioni, dalla L. 10 novembre 1983, n. 637, sono erogati qualunque sia la destinazione originaria indicata nel relativo decreto ministeriale di messa a disposizione. La messa a disposizione e l'erogazione alle regioni dei fondi come sopra determinati sono effettuate secondo le procedure in vigore ⁽¹⁾.

3. Per l'utilizzo delle disponibilità di cui al comma 2 si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 5-bis del decreto-l. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla l. 5 aprile 1985, n. 118.

4. La riserva di cui all'art. 22, comma 2, della l. 11 marzo 1988, n. 67, si applica limitatamente alla programmazione dei fondi relativi al biennio 1988-1989.

5. Per la concessione di contributi ai sensi dell'art. 7, terzo comma, del decreto-l. 13 agosto 1975, n. 376, convertito, con modificazioni, dalla l. 16 ottobre 1975, n. 492, a cooperative edilizie a proprietà indivisa costituite esclusivamente tra appartenenti alle Forze armate e di polizia, compreso il personale in quiescenza, nonché per la concessione di contributi integrativi finalizzati a contenere l'onere per l'ammortamento dei mutui a carico di dette cooperative edilizie entro il limite del 5 per cento, oltre al rimborso del capitale, è autorizzata una spesa per un importo di lire 10 miliardi annui a decorrere dal 1994. Al relativo onere, per il triennio 1994-1996, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1994-1996, al capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro, per l'anno 1994, all'uopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dei lavori pubblici. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Comma così sostituito dall'art. 10, d.l. 5 ott. 1993/398. I tre periodi successivi al terzo sono stati aggiunti dall'art. 2, comma 71, l. 23 dic. 1996/662.

⁽²⁾ Comma così sostituito prima dall'art. 1, l. 28 gen. 1994/85 e poi dall'art. 5, d.l. 6 mag. 1994/271.

Capo II

DISPOSIZIONI PER LA PROGRAMMAZIONE E MODIFICHE ALLA L. 5 AGOSTO 1978, N. 457

- 3** **Procedura e termine di avvio dei programmi di edilizia residenziale pubblica** ⁽¹⁾. — 1. *Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, presidente del CER, ripartisce fra le regioni i fondi di cui alla presente legge entro sessanta giorni dalla comunicazione della predetta proposta.*
2. *Le regioni provvedono ad approvare e trasmettere al CER i propri programmi entro novanta giorni dalla ripartizione dei fondi.*
3. *Qualora la regione non provveda nei termini di cui al comma 2, il comitato esecutivo del CER, previa diffida ad adempiere alla regione stessa, invita gli enti locali territoriali, gli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e gli operatori del settore a presentare entro sessanta giorni proposte di intervento di documentata fattibilità da realizzare nell'ambito territoriale della regione inadempiente.*
4. *Entro i successivi sessanta giorni, il comitato esecutivo del CER, integrato dal rappresentante della regione inadempiente, ove non sia membro con diritto di voto, delibera in luogo della regione nei limiti delle disponibilità finanziarie ad essa attribuite.*
5. *Le somme non destinate alla scadenza del termine di cui al comma 4 sono revocate di diritto e portate ad incremento delle disponibilità finanziarie da ripartire tra le regioni.*
6. *Le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 si applicano altresì ai programmi finanziati con leggi precedenti qualora la regione non abbia provveduto a localizzare gli interventi alla data di entrata in vigore della presente legge.*
7. *Il presidente della giunta regionale può promuovere una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della l. 7 agosto 1990, n. 241, trascorsi trenta giorni dalla data di pubblicazione della delibera regionale di localizzazione degli interventi e di individuazione dei soggetti attuatori sul Bollettino ufficiale, al fine di accertare la fattibilità di tali interventi nelle aree.*
- 7-bis. *Gli interventi di edilizia residenziale pubblica devono pervenire all'inizio dei lavori entro tredici mesi dalla data di pubblicazione del provvedimento regionale di individuazione dei soggetti attuatori nel Bollettino ufficiale della regione; qualora sia stipulato un accordo di programma, i predetti interventi devono pervenire all'inizio dei lavori entro tredici mesi dalla data di pubblicazione dell'accordo medesimo* ⁽²⁾.
8. *Se gli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata non pervengono all'inizio dei lavori entro i termini di cui al comma 7-bis, il presidente della giunta regionale nomina, nei trenta giorni successivi, un commissario ad acta che provvede entro sessanta giorni.*

8-bis. Decorso il termine di sessanta giorni di cui al comma 8, la regione, nei successivi trenta giorni, ridetermina la localizzazione degli interventi e l'individuazione dei soggetti attuatori. Qualora la regione non provveda, nel termine predetto, agli adempimenti di sua competenza ovvero qualora, trascorsi ulteriori dieci mesi dalla data di adozione dei provvedimenti regionali, gli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata non pervengano all'inizio dei lavori, il ministro dei lavori pubblici promuove e adotta, entro i successivi sessanta giorni, un accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della l. 8 giugno 1990, n. 142, nel quale è stabilito anche il termine per l'inizio dei lavori. All'accordo di programma partecipano anche i rappresentanti delle categorie degli operatori pubblici e privati del settore. I fondi non destinati agli interventi a seguito dell'accordo di programma, sono restituiti alle disponibilità finanziarie da ripartire tra le regioni.

(¹) Gli attuali commi 7, 8 e 8-bis così sostituiscono gli originari commi 7 e 8 per effetto dell'art. 7, d.l. 5 ott. 1993/398, nel testo modificato dalla relativa legge di conversione. Successivamente, il comma 8-bis è stato sostituito dall'art. 2, comma 75, l. 23 dic. 1996/662, e, unitamente al comma 8, così modificato dall'art. 1, l. 30 apr. 1999/136. Per l'interpretazione autentica del comma 8, vedi l'art. 2, comma 76, della l. 1996/662, cit.

(²) Comma aggiunto dall'art. 1, l. 30 apr. 1999/136.

4 **Quota di riserva per particolari categorie sociali.** — 1. *Le regioni, nell'ambito delle disponibilità loro attribuite, possono riservare una quota non superiore al 15 per cento dei fondi di edilizia agevolata e sovvenzionata per la realizzazione di interventi da destinare alla soluzione di problemi abitativi di particolari categorie sociali individuate, di volta in volta, dalle regioni stesse. Per tali interventi i requisiti soggettivi ed oggettivi sono stabiliti dalle regioni, anche in deroga a quelli previsti dalla l. 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.*

2. *Le regioni, altresì, potranno destinare nell'ambito della riserva di cui al comma 1, una quota dei fondi di cui all'art. 13, lett. b), della l. 5 agosto 1978, n. 457, per la realizzazione da parte di cooperative edilizie a proprietà indivisa di alloggi da assegnare in godimento a lavoratori dipendenti, con le procedure attuative di cui all'articolo 55, lett. c), della l. 22 ottobre 1971, n. 865.*

3. *In sede di prima applicazione della presente legge, nel quadro dell'attività di vigilanza di cui all'art. 4, comma 1, lett. e), della l. 5 agosto 1978, n. 457, le regioni formulano al Ministero dei lavori pubblici proposte per risolvere eventuali problemi finanziari di cooperative edilizie in difficoltà economica, utilizzando la riserva di cui al comma 1. In caso di mancata capienza nei suddetti fondi, le regioni possono provvedere con proprie disponibilità. I requisiti essenziali per i singoli soci delle medesime cooperative, al momento dell'assegnazione dell'alloggio, rimangono fissati dalla l. 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni e integrazioni.*

5 **Fondo speciale di rotazione per acquisizione aree e urbanizzazioni.** — 1. *A decorrere dal 1° gennaio 1992 è costituito presso la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, istituita dall'art. 10 della l. 5 agosto 1978, n. 457, un fondo speciale di rotazione per la concessione di mutui decennali, senza interessi, finalizzati all'acquisizione e all'urbanizzazione di aree edificabili ad uso residenziale, nonché all'acquisto di aree edificate da recuperare.*

2. Al finanziamento del fondo si provvede:

a) con i rientri dei mutui concessi ai sensi dell'art. 3 del decreto-l. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. 25 marzo 1982, n. 94, e dell'art. 3, comma 10, del decreto-l. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. 5 aprile 1985, n. 118;

b) con le somme provenienti dai fondi già assegnati ai sensi dell'art. 45 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, la cui concessione sia dichiarata decaduta per la mancata utilizzazione degli stessi, in base a criteri e modalità che sono stabiliti dal CER.

3. Le disponibilità sul fondo sono assegnate ogni anno dal CER alle regioni, le quali, entro i successivi tre mesi, provvedono, a pena di revoca, alla loro ripartizione tra i comuni e/o consorzi di comuni che ne facciano motivata richiesta e che abbiano interamente impegnato quelle eventualmente loro già assegnate, con utilizzo non inferiore al 30 per cento di ogni singolo finanziamento.

4. La sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, entro i limiti delle disponibilità assegnate a ciascuna regione, provvede alla concessione dei mutui secondo le modalità e le condizioni stabilite con apposito decreto emanato dal Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici. Sono considerati decaduti i beneficiari che non abbiano prodotto domanda di concessione del mutuo entro quattro mesi dal provvedimento regionale di ripartizione. Trascorso un anno dal provvedimento di concessione del mutuo, la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti provvede alla revoca nei confronti dei beneficiari che non abbiano utilizzato neppure parzialmente il finanziamento, escluse le spese tecniche. Le somme disponibili a seguito dell'avvenuta decadenza e del provvedimento di revoca riaffluiscono nel fondo per successive assegnazioni a cura del CER.

5. Si applicano le disposizioni dei commi quarto, dodicesimo, tredicesimo, quattordicesimo e quindicesimo dell'art. 3 del decreto-l. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. 25 marzo 1982, n. 94.

6 Contributi di edilizia agevolata. — 1. I contributi di cui all'art. 19 della l. 5 agosto 1978, n. 457, sono concessi per interventi di nuova costruzione, di recupero, come definiti dall'art. 11, e per quelli destinati alla locazione ai sensi degli articoli 8 e 9.

2. I valori dei contributi di cui al comma 1 sono stabiliti ed aggiornati dal CER in funzione del reddito dei beneficiari e della destinazione degli interventi ammessi a contributo ai sensi della presente legge.

3. I contributi sono concessi, anche indipendentemente dalla concessione di mutui fondiari ed edilizi, e coprono parte del costo convenzionale dell'intervento stabilito dal CER, ai sensi della lettera n) del comma 1 dell'art. 3 della l. 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

4. I contributi sono concessi, anche in unica soluzione, a parità di valore attuale in un massimo di diciotto annualità costanti, nei limiti delle disponibilità attribuite alle regioni dal CER, ferma restando l'entità annuale complessiva del limite di impegno autorizzato a carico dello Stato. L'attualizzazione delle annualità è effettuata ad un tasso pari al costo della provvista in vigore al momento del provvedimento regionale di concessione del contributo a favore dell'operatore.

5. Gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio sono tenuti a concedere

prioritariamente ai programmi edilizi assistiti dai contributi previsti dal presente articolo finanziamenti a tasso sia costante che variabile o in qualsivoglia altra forma tecnica, alle condizioni di mercato. In tal caso il contributo pubblico concesso ai beneficiari può essere ceduto pro solvendo all'ente mutuante. I finanziamenti predetti sono assistiti dalla garanzia dello Stato ai sensi dell'art. 17 della l. 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

6. I mutui di cui al comma 5 concessi in pendenza dei procedimenti di espropriazione ai sensi dell'articolo 10-ter del decreto-l. 13 agosto 1975, n. 376, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. 16 ottobre 1975, n. 492, usufruiscono della garanzia primaria dello Stato, a valere sulle disponibilità di cui all'art. 4-bis del decretol. 12 settembre 1983, n. 462, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. 10 novembre 1983, n. 637, secondo le modalità da stabilirsi con decreto del Ministro del tesoro.

7. Il decreto di concessione del contributo di cui al comma 6 può essere scontato a richiesta del beneficiario dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio al valore attuale, alle condizioni previste dalla convenzione di cui al comma 9.

8. In presenza di finanziamenti concessi dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, nonché da altri istituti di credito, il contributo pubblico è erogato anche in fase di preammortamento, comunque per un periodo non superiore a tre anni, in misura proporzionale alle quote di mutuo erogate, fatte salve le misure massime complessive stabilite ai sensi del comma 4.

9. I rapporti tra gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio e le regioni sono regolati da apposita convenzione stipulata sulla base di una convenzione-tipo approvata dal Ministro del tesoro di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, presidente del CER, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

10. I contributi di cui al presente articolo possono essere concessi anche ai cittadini stranieri residenti in Italia da almeno cinque anni, che dimostrino un'attività lavorativa stabile e che siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 20 della l. 5 agosto 1978, n. 457.

11. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di edilizia agevolata, finanziati ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, e per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, non sia stato ancora emesso decreto definitivo di concessione del contributo.

7 **Soggetti operatori e beneficiari.** — 1. I contributi di cui all'art. 6 sono concessi per gli interventi disciplinati dalla presente legge e realizzati da cooperative edilizie a proprietà individuale od indivisa, da imprese di costruzione, da privati che intendano costruire o recuperare la propria abitazione nonché da enti pubblici che intendano costruire o recuperare abitazioni da assegnare in proprietà, dagli IACP e dai loro consorzi, dai comuni che intendano costruire o recuperare abitazioni da assegnare in locazione.

2. I soggetti beneficiari dei contributi di cui all'art. 6 debbono essere in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge al momento dell'assegnazione, dell'acquisto o della concessione del contributo. Il reddito è determinato con le modalità di cui all'art. 21 della l. 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

3. I contributi di cui all'art. 2 possono essere altresì concessi ai soggetti che realizzano interventi ai sensi degli articoli 8, 9 e 16.

Capo III LOCAZIONI

- 8** **Abitazioni in locazione o assegnate in godimento.** — 1. I contributi di cui all'art. 19 della l. 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'art. 6 della presente legge, possono essere concessi per la realizzazione o il recupero di alloggi destinati alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi delle disposizioni vigenti, per un periodo non inferiore a otto anni, ovvero assegnati in godimento da cooperative edilizie a proprietà indivisa.
2. Le agevolazioni di cui al comma 1 sono concesse a imprese di costruzione o loro consorzi, a cooperative o loro consorzi, agli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia pubblica residenziale, nonché a enti, privati e società, per la realizzazione e l'acquisto di alloggi per i propri dipendenti.
3. Il corrispettivo di godimento da porsi a carico del socio assegnatario di alloggio di cooperativa edilizia ovvero il canone di locazione sono determinati, ai sensi dell'art. 26 della l. 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, in base al piano finanziario relativo ai costi dell'intervento costruttivo da realizzare sull'area concessa dal comune o stabiliti nella convenzione. Fino al trasferimento delle relative competenze alle regioni, il corrispettivo di godimento e il canone di locazione sono comunque determinati nel rispetto dei criteri stabiliti dal CER ai fini della definizione del valore dei contributi di cui all'art. 6 della presente legge ⁽¹⁾.
4. Il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto, pena la risoluzione di diritto del contratto.
5. Alla scadenza dell'ottavo anno il contratto, qualunque sia la durata intercorsa anche in deroga alla normativa vigente, è risolto di diritto. A seguito di comunicazione del locatore, l'immobile deve essere lasciato libero dal conduttore.
6. Le abitazioni realizzate, ai sensi del presente articolo, possono essere cedute anche prima del termine di cui al comma 1, e purché la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari, con esclusione delle vendite frazionate.
7. Nel caso di vendita, ai sensi del comma 6, al conduttore è comunque garantita la prosecuzione della locazione per l'intera durata determinata ai sensi del comma 1.
8. Trascorso il termine di cui al comma 1, gli immobili possono essere ceduti anche per singole unità immobiliari con prelazione a favore dei conduttori.
9. Fino al 31 dicembre 1991 gli atti di vendita delle abitazioni realizzate ai sensi del presente articolo sono soggetti all'imposta sul valore aggiunto, ovvero alla imposta di registro nella misura del 4 per cento e alla imposta di trascrizione ipotecaria e di voltura catastale in misura fissa.
10. Gli obblighi previsti dal presente articolo sono recepiti in apposita convenzione o atto d'obbligo il cui schema è approvato dalla regione entro il 30 giugno 1999; decorso inutilmente tale termine, la convenzione o l'atto d'obbligo sono adottati dal comune nel cui territorio è localizzato l'intervento. Fino alla scadenza del predetto

termine i comuni possono adottare convenzioni o atti d'obbligo in base allo schema approvato dal CIPE. La convenzione o l'atto d'obbligo sono trascritti alla conservatoria dei registri immobiliari a cura del comune ed a spese dei beneficiari. Ai comuni è fatto obbligo di segnalare alla regione eventuali inadempienze, ricorrendo le quali la regione, previa diffida ad adempiere, provvede a revocare il contributo ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Comma così sostituito dall'art. 1, l. 30 apr. 1999/136.

⁽²⁾ Comma così sostituito dall'art. 1, l. 30 apr. 1999/136.

- 9** **Abitazioni in locazione con proprietà differita.** — 1. *I contributi di cui all'art. 19, L. 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'art. 6 della presente legge, possono essere concessi dalle regioni anche per la realizzazione di interventi finalizzati al recupero o alla costruzione di alloggi destinati all'assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o alla data d'inizio della locazione.*
2. *Le disposizioni di cui all'art. 8, commi 2, 3, 8, 9 e 10, si applicano anche ai programmi di cui al presente articolo.*

- 10** **Criterio di priorità.** — 1. *Gli alloggi di cui agli articoli 8 e 9 realizzati da comuni, dagli IACP e da loro consorzi sono destinati prioritariamente ai soggetti da considerare decaduti dall'assegnazione.*

Capo IV

RECUPERO

- 11** **Riserva a favore degli interventi di recupero.** — 1. *Le disponibilità per l'edilizia sovvenzionata possono essere utilizzate anche per i seguenti interventi:*
a) *interventi di edilizia residenziale pubblica nell'ambito di programmi di riqualificazione urbana;*
b) *interventi di recupero, di cui alle lettere b), c), d) ed e) del comma 1 dell'art. 31 della l. 5 agosto 1978, n. 457, di immobili con destinazione residenziale non inferiore al 70 per cento della superficie utile complessiva di progetto o di immobili non residenziali funzionali alla residenza. Le disponibilità destinate ai predetti interventi di recupero sono altresì utilizzate, ove occorra, per l'acquisizione degli immobili da recuperare e per l'adeguamento delle relative urbanizzazioni ⁽¹⁾.*
2. *Ai fini di cui al comma 1, le disponibilità per l'edilizia sovvenzionata possono*

essere utilizzate anche per la realizzazione o l'acquisto di alloggi per il trasferimento temporaneo degli abitanti degli immobili da recuperare.

⁽¹⁾ Comma così sostituito dall'art. 1, l. 30 apr. 1999/136.

12 **Risanamento delle parti comuni dei fabbricati.** — 1. *La regione può concedere i contributi di cui all'art. 19 della l. 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'art. 6 della presente legge, nei limiti determinati dal CER, anche per opere di risanamento di parti comuni degli immobili, ai proprietari singoli, riuniti in consorzio o alle cooperative edilizie di cui siano soci, ai condominii o loro consorzi e ai consorzi tra i primi ed i secondi, al fine di avviare concrete iniziative nel settore del recupero del patrimonio edilizio esistente. Detti contributi possono essere concessi altresì ad imprese di costruzione, o a cooperative edilizie alle quali i proprietari o i soci abbiano affidato il mandato di realizzazione delle opere.*

2. *Per l'individuazione dei soggetti da ammettere ai benefici di cui al comma 1, i comuni sono tenuti alla formazione di programmi di intervento, anche su proposta di singoli operatori, per zone del territorio comunale o singoli fabbricati, i quali devono indicare:*

- a) *la dotazione della strumentazione urbanistica;*
- b) *la consistenza e lo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente pubblico o privato, sul quale il comune considera prioritario intervenire;*
- c) *l'eventuale necessità di alloggi di temporaneo trasferimento o di rotazione per consentire lo spostamento degli occupanti.*

3. *Ciascun programma deve precisare gli elementi necessari per la valutazione dei costi e dei benefici degli interventi.*

4. *Ai fini della concessione dei contributi previsti dal presente articolo si prescinde dai requisiti previsti dall'articolo 20 della citata legge n. 457, del 1978, sempreché l'alloggio sia utilizzato direttamente dal proprietario o sia dato in locazione ad uso abitativo primario, ai sensi delle disposizioni vigenti.*

5. *Il programma è approvato dal consiglio comunale ai sensi della l. 8 giugno 1990, n. 142.*

13 **Attuazione dei piani di recupero.** — (Omissis).

2. *È in facoltà del comune delegare in tutto o in parte con apposita convenzione l'esercizio delle sue competenze all'istituto autonomo per le case popolari competente per territorio o al relativo consorzio regionale o a società miste alle quali partecipi anche il comune.*

15 **Disposizione per gli edifici condominiali.** — 1. (Omissis).

2. *Ove il programma di cui all'art. 12 venga approvato ed ammesso ai benefici di legge, tutti i proprietari sono obbligati a concorrere alle spese necessarie in rapporto ai millesimi di proprietà loro attribuiti.*

3. *In caso di rifiuto la deliberazione di riparto della spesa, adottata dall'assemblea*

consortile, condominiale o dei soci nelle forme di scrittura pubblica, diviene titolo esecutivo per l'ottenimento delle somme da recuperare.

4. Alla spesa per gli interventi sono tenuti a contribuire nella misura della rispettiva quota, da determinare ai sensi degli articoli 46 e 48 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e dell'allegato prospetto dei coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 5 per cento, sia i nudi proprietari che i titolari di diritto di usufrutto, uso e abitazione.

Capo V

PROGRAMMI INTEGRATI

- 16 Programmi integrati di intervento** ⁽¹⁾. — 1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
- [3. I programmi di cui al presente articolo sono approvati dal consiglio comunale con gli effetti di cui all'art. 4 della l. 28 gennaio 1977, n. 10].
- [4. Qualora il programma sia in contrasto con le previsioni della strumentazione urbanistica, la delibera di approvazione del consiglio comunale è soggetta alle osservazioni da parte di associazioni, di cittadini e di enti, da inviare al comune entro quindici giorni dalla data della sua esposizione all'albo pretorio coincidente con l'avviso pubblico sul giornale locale. Il programma medesimo con le relative osservazioni è trasmesso alla regione entro i successivi dieci giorni. La regione provvede alla approvazione o alla richiesta di modifiche entro i successivi cento-cinquanta giorni, trascorsi i quali si intende approvato].
- [5. Anche nelle zone di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97, qualora il programma contenga la disposizione planovolumetrica degli edifici, la densità fondiaria di questi può essere diversa da quella preesistente purché non sia superata la densità complessiva preesistente dell'intero ambito del programma, nonché nel rispetto del limite dell'altezza massima preesistente nell'ambito. Non sono computabili i volumi eseguiti senza licenza o concessione edilizia ovvero in difformità totale dalla stessa o in base a licenza o concessione edilizia annullata. Nel caso in cui sia stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 31 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, il comune è obbligato a pronunciarsi preventivamente in via definitiva sull'istanza medesima].

[6. La realizzazione dei programmi non è subordinata all'inclusione nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della l. 28 gennaio 1977, n. 10].

[7. Le regioni concedono i finanziamenti inerenti il settore dell'edilizia residenziale ad esse attribuiti con priorità a quei comuni che provvedono alla formazione dei programmi di cui al presente articolo].

8. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.

9. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'art. 2.

⁽¹⁾ La Corte costituzionale, con sentenza 7-19 ott. 1992/393 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 16, commi terzo, quarto, quinto, sesto e settimo.

Capo VI

DISPOSIZIONI PER LE COOPERATIVE A PROPRIETÀ INDIVISA

17 [Decesso del socio assegnatario ⁽¹⁾. — 1. Nelle cooperative a proprietà indivisa, anche non fruente di contributo erariale, al socio che muoia dopo l'assegnazione dell'alloggio si sostituiscono, nella qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite, ovvero, in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato, al quale, con sentenza del tribunale, sia stato destinato l'alloggio del socio defunto.

2. In mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato ai conviventi more uxorio e agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi alla data del decesso e purché in possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione degli alloggi.

3. La convivenza, alla data del decesso, deve essere instaurata da almeno due anni ed essere documentata da apposita certificazione anagrafica od essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto].

⁽¹⁾ Articolo abrogato dall'art. 39-undevicies, D.L. 30 dic. 2005/273, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

18 **Autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato da cooperative a proprietà indivisa.** — 1. *Le cooperative a proprietà indivisa che abbiano usufruito di agevolazioni pubbliche, statali o regionali, concesse prima della data di entrata in vigore della presente legge per la costruzione di alloggi da assegnare in uso e godimento ai propri soci, possono chiedere al CER o alla regione, in deroga al divieto statutario previsto dal comma 2 dell'art. 72 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, l'autorizzazione a cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento.*

2. *La regione può concedere l'autorizzazione a cedere gli alloggi a condizione che:*

- a) siano modificati lo statuto e l'atto costitutivo della società, qualora non prevedano la possibilità di realizzare alloggi da assegnare anche in proprietà individuale;
- b) la richiesta di autorizzazione alla cessione in proprietà individuale, di cui al comma 1, riguardi almeno il 50 per cento degli alloggi facenti parte dell'insediamento oggetto della richiesta di autorizzazione ed essa sia deliberata dal consiglio di amministrazione e approvata nei successivi centoventi giorni con una doppia votazione, a maggioranza dei due terzi, dell'assemblea ordinaria regolarmente costituita da tenere a distanza di almeno sessanta giorni l'una dall'altra. Qualora la richiesta di autorizzazione non riguardi la totalità degli alloggi la cooperativa deve assumere contestualmente l'impegno a provvedere alla diretta gestione degli alloggi che non verranno ceduti in proprietà individuale ovvero deve indicare alla regione la cooperativa o l'ente che si sono dichiarati disponibili ad acquistare gli stessi alloggi alle condizioni previste dal comma 2 dell'art. 19, documentando tale disponibilità ⁽¹⁾;
- c) sia modificata la convenzione comunale di cessione o di concessione dell'area, qualora non preveda l'assegnazione in proprietà individuale delle abitazioni realizzate, ovvero, ove non esista, sia stipulata specifica convenzione comunale, per la determinazione del prezzo di cessione delle abitazioni, di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 8 della l. 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. I comuni nell'ambito di tale convenzione provvedono a determinare il prezzo di cessione ai soci sulla base dei seguenti criteri:
- 1) qualora l'autorizzazione alla cessione di cui al comma 1 riguardi l'intero patrimonio immobiliare della cooperativa, il prezzo di cessione ai soci già assegnatari in godimento è costituito dal valore delle singole unità immobiliari risultante dall'ultimo bilancio approvato;
 - 2) qualora l'autorizzazione di cui al numero 1) riguardi solo una quota del patrimonio immobiliare della cooperativa, il prezzo massimo di cessione è determinato, per la parte di valore del bilancio finanziata con risorse della medesima cooperativa, mediante l'applicazione dei criteri di cui all'art. 19, comma 2, della presente legge e, per la parte restante, in misura pari al valore stesso, fermo restando il prezzo minimo delle singole unità immobiliari da determinare secondo quanto previsto al numero 1); le fonti di finanziamento dell'intervento devono risultare dal programma finanziario approvato dal consiglio di amministrazione della cooperativa ⁽²⁾;
- d) siano approvati da parte degli enti erogatori, per i mutui in corso di ammortamento, l'entità del contributo, nonché il piano di riparto del mutuo e del contributo per il conseguente accollo individuale;
- e) la stessa regione e gli altri enti locali, erogatori di eventuali provvidenze integrative alle agevolazioni di cui al comma 1, si esprimano sul mantenimento o meno o sulla riduzione di dette provvidenze ovvero sul rimborso di quelle già erogate;
- f) sia acquisita l'adesione degli istituti mutuanti alla eventuale riduzione del capitale mutuato in relazione al maggior importo ammesso originariamente al finanziamento sulla base della previsione legislativa per la realizzazione di alloggi da parte delle cooperative a proprietà indivisa;
- g) le cessioni effettuate devono riguardare alloggi per i quali al momento dell'assegnazione in proprietà siano trascorsi almeno cinque anni dall'entrata in ammortamento del mutuo. Le plusvalenze realizzate con l'attuazione del piano di cessione

dovranno essere impiegate dalle cooperative per incrementare il proprio patrimonio di alloggi in godimento ⁽³⁾.

3. Per gli alloggi ceduti in proprietà individuale il tasso agevolato viene commisurato a quello previsto dalla legge di finanziamento per gli alloggi realizzati da cooperative a proprietà individuale, riferito all'epoca della concessione del medesimo. Gli assegnatari che ottengano delle cessioni in proprietà sono tenuti a rimborsare agli enti erogatori la differenza fra i contributi erogati fino alla data dell'assegnazione in proprietà e quelli previsti, fino alla stessa data, per le cooperative a proprietà individuale. La somma risultante deve essere restituita in un'unica soluzione, al momento dell'atto di assegnazione in proprietà, nella misura del 50 per cento del suo importo. In alternativa, l'ente erogatore, su richiesta dei soci interessati, può autorizzare il pagamento dell'intera somma risultante in dieci annualità di uguale importo. Gli assegnatari che ottengano la cessione in proprietà dell'alloggio sono altresì tenuti a corrispondere le spese conseguenti alla modifica della convenzione comunale ed alla modifica del mutuo di cui alle lett. c) e d) del comma 2.

4. Le somme introitate ai sensi del presente articolo sono versate alla Cassa depositi e prestiti ai sensi e per gli effetti di cui alla lett. f) del comma 1 dell'art. 13, L. 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

5. Nella trasformazione dell'assegnazione in uso e godimento in assegnazione in proprietà individuale, di cui al presente articolo, i requisiti soggettivi dei soci sono quelli stabiliti dalle leggi vigenti alla data di assegnazione in uso e godimento degli alloggi.

⁽¹⁾ Lettera così modificata prima dall'art. 2, l. 28 gen. 1994/85 e poi dall'art. 29, l. 1° ago. 2002/166.

⁽²⁾ Numero così sostituito dall'art. 1, l. 30 apr. 1999/136.

⁽³⁾ Lettera prima sostituita dall'art. 1, l. 30 apr. 1999/136 e poi così modificata dall'art. 29, l. 1° ago. 2002/166.

- 19 Patrimonio immobiliare di cooperative a proprietà indivisa. Acquisizione da parte degli IACP.** — 1. Per l'acquisizione, ai sensi dell'art. 72 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, da ultimo modificato dall'art. 6-bis del decreto-l. 13 agosto 1975, n. 376, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. 16 ottobre 1975, n. 492, dell'art. 15 della l. 27 maggio 1975, n. 166, come sostituito dall'art. 3 della l. 8 agosto 1977, n. 513, e dell'art. 17 della l. 5 agosto 1978, n. 457, da parte degli istituti autonomi per le case popolari territorialmente competenti degli immobili delle cooperative a proprietà indivisa poste in liquidazione coatta amministrativa, le regioni sono autorizzate a concedere ai medesimi istituti specifici contributi plurienali, utilizzando i contributi statali ad esse attribuiti per la realizzazione dei programmi di edilizia agevolata e nel rispetto della relativa normativa.
2. Per la determinazione del corrispettivo riconoscibile alle cooperative edilizie a proprietà indivisa o loro sezioni soci per le acquisizioni di cui al comma 1 si applicano massimali periodicamente determinati ai sensi della lett. n) del comma 1 dell'art. 3 della l. 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, vigenti al momento dell'atto di trasferimento in proprietà integrata con i coefficienti di vetustà di cui all'art. 20 della l. 27 luglio 1978, n. 392.
3. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche alle iniziative in corso.

Capo VII NORME FINALI E TRANSITORIE

- 20** **Autorizzazione alla vendita e alla locazione da parte dell'assegnatario o dell'acquirente di alloggi.** — 1. *A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati ⁽¹⁾.*
2. *In tutti i casi di subentro il contributo è mantenuto a condizione che il subentrante sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro stesso.*

⁽¹⁾ Comma così sostituito dall'art. 3, l. 28 gen. 1994/85.

- 21** **Interpretazione autentica.** — 1. *I limiti di reddito di cui all'art. 24, comma secondo, della l. 5 agosto 1978, n. 457, come modificato dall'art. 15-bis del decreto-l. 15 dicembre 1979, n. 629, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. 15 febbraio 1980, n. 25, sono quelli vigenti al momento dell'assegnazione, nel caso di cooperative, o della stipulazione di atto preliminare d'acquisto con data certa, negli altri casi o dell'acquisto degli alloggi.*
2. *I requisiti soggettivi e tutte le altre condizioni previste dall'art. 18 della l. 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, che devono essere posseduti dai soci di cooperative edilizie a proprietà individuale e indivisa, devono intendersi riferiti ai soli assegnatari degli alloggi realizzati in attuazione dei programmi finanziati a norma della medesima legge n. 457 del 1978.*

- 22** **Disposizioni per l'attuazione dei programmi.** — 1. *L'art. 51 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, è esteso a tutti i comuni. Il termine di cui all'ultimo comma dell'art. 2 della l. 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni, è prorogato fino al 31 dicembre 1995.*
2. *I programmi di edilizia agevolata sono localizzati nell'ambito dei piani di zona di cui alla l. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, in aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della l. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, ovvero in aree esterne ai predetti piani e perimetrazioni, purché destinate dallo strumento urbanistico vigente all'edificazione a carattere residenziale. In tale ultimo caso, gli interventi sono convenzionati con i comuni, secondo criteri definiti dalle regioni, ai sensi degli articoli 7 e 8 della l. 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni ⁽¹⁾.*

⁽¹⁾ Comma così sostituito dall'art. 1, l. 30 apr. 1999/136.

- 23** **Abrogazione e sostituzione di norme.** — 1. È abrogato l'art. 3 della l. 29 settembre 1964, n. 847, così come sostituito dall'art. 43 della l. 22 ottobre 1971, n. 865.
2. Sono abrogati i commi quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo e diciannovesimo dell'art. 35 della l. 22 ottobre 1971, n. 865.
(Omissis).
4. Il termine del 31 dicembre 1984, previsto dall'art. 8, comma primo, del decreto-l. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. 25 marzo 1982, n. 94, e successive modificazioni e integrazioni, è soppresso.
(Omissis).
- [6. Il termine previsto dall'art. 8, comma terzo, della l. 28 gennaio 1977, n. 10, come successivamente prorogato dal decreto-l. 29 dicembre 1987, n. 534, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge, 29 febbraio 1988, n. 47, è soppresso] ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Comma abrogato dall'art. 136, d.lg. 6 giu. 2001/378, con la decorrenza indicata nell'art. 138 dello stesso decreto e dall'art. 136, d.P.R. 6 giu. 2001/380, con la decorrenza indicata nell'art. 138 dello stesso decreto.

- 24** **Relazione sullo stato di attuazione.** — 1. Le regioni trasmettono al segretario generale del CER una dettagliata relazione sullo stato di attuazione dei programmi di edilizia residenziale, con particolare riferimento all'utilizzazione dei finanziamenti, secondo apposito schema predisposto dal segretario generale del CER entro sei mesi dal ricevimento dello stesso.
2. Trascorso il termine di cui al comma 1, le regioni inadempienti sono escluse dalla ripartizione dei finanziamenti di cui alla presente legge.

Legge 24 Dicembre 1993, n. 560. — Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

- 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 l. 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 l. 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, ad eccezione dei commi 5, 13 e 14, si applicano altresì:
- a) agli alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni costruiti od acquistati ai sensi dell'art. 1, n. 3), delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'art. 1 della l. 15 febbraio 1967, n. 42, della l. 7 giugno 1975, n. 227, e della l. 10 febbraio 1982, n. 39, e successive modificazioni, nonché agli alloggi che, ai

sensi della l. 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 od 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 agosto 1992, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 202 del 28 agosto 1992;

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

d) [agli alloggi acquisiti dal Ministero del tesoro già di proprietà degli enti previdenziali disciolti] ⁽¹⁾.

2-bis. Le disposizioni della presente legge non si applicano alle unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica. Agli immobili urbani pubblici e a quelli sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 4 della l. 1° giugno 1939, n. 1089, adibiti a uso diverso da quello di edilizia residenziale si applicano le disposizioni degli articoli 38 e 40 della l. 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni ⁽²⁾.

3. Sono esclusi dalle norme della presente legge gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti, gli alloggi realizzati con mutuo agevolato di cui all'art. 18 della l. 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, nonché quelli soggetti ai vincoli di cui alla l. 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 del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia fermo restando che gli alloggi di cui al comma 2, lett. a), possono essere venduti nella loro globalità. 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 ⁽³⁾.

4-bis. Gli alloggi compresi nei piani di vendita di cui al comma 4 che si rendono liberi sono immediatamente segnalati dall'ente gestore al comune, che provvede all'assegnazione ai soggetti aventi diritto ⁽⁴⁾.

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 assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi ad eccezione degli alloggi di cui al comma 2, lett. a), i quali possono essere alienati a terzi purché all'assegnatario

venga garantita la prosecuzione della locazione sulla base della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica ⁽⁵⁾.

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 incorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Hanno titolo di priorità a parità di prezzo nell'acquisto le società cooperative edilizie iscritte all'albo nazionale di cui all'art. 13 della l. 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. Ai fini della cessione a terzi, sono assimilati agli alloggi di cui al presente comma gli alloggi di cui al comma 2, lett. a), che risultino liberi, i quali dovranno essere offerti prioritariamente agli enti locali ⁽⁶⁾.

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'art. 7 del decreto-l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla l. 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. 10-bis. In caso di necessità, documentata dall'ente gestore, di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione, di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1 dell'art. 31 della l. 5 agosto 1978, n. 457, di edifici inseriti nei piani di vendita, il prezzo, determinato ai sensi del comma 10, è aumentato dei costi sostenuti per i suddetti interventi ⁽⁷⁾.

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 dal comma 10, salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della determinazione del prezzo. Se viene richiesta, da parte dell'acquirente, la rettifica della rendita catastale in diminuzione, a causa della comprovata difformità di tale rendita tra l'immobile richiesto in cessione ed altro di superficie e caratteristiche analoghe, ubicato nello stesso stabile o in altro ad esso adiacente, l'Ufficio del territorio dovrà provvedere all'eventuale rettifica entro novanta giorni dalla data di ricezione della richiesta ⁽⁸⁾.

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, ad 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 e di quelle di cui ai commi da 15 a 19, nonché i proventi dell'estinzione del diritto di prelazione richiamato al comma 25, destinati alle finalità indicate al comma 5, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari. Tali proventi sono contabilizzati a cura dell'Istituto autonomo per le case popolari competente per territorio, comunque denominato, nella gestione speciale di cui all'art. 10 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, e versati in un apposito conto corrente denominato « Fondi CER destinati alle finalità della l. n. 560/1993, istituito presso la sezione di tesoreria provinciale, a norma dell'art. 10, dodicesimo comma, della l. 26 aprile 1983, n. 130 » ⁽⁹⁾.

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 ed 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 ad 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 ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.

16. L'affittuario delle unità immobiliari di cui al comma 15 può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 38 della l. 27 luglio 1978, n. 392. Ove questi non lo abbia esercitato nei termini previsti dal citato art. 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 l. 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 essere 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 (INVIM).

23. Gli assegnatari di alloggi realizzati dalla Gestione case per lavoratori (GE-

SCAL) 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, della assegnazione in proprietà con il pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, secondo quanto previsto dall'art. 29, comma 1, della l. 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 l. 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 ⁽¹⁰⁾ dalla data di entrata in vigore della presente legge beneficiando delle condizioni di miglior favore contenute nell'art. 26 delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'art. 14 della l. 27 aprile 1962, n. 231 ⁽¹¹⁾.

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

26. Sono abrogati l'art. 28 della l. 30 dicembre 1991, n. 412, i commi da 2 a 5 dell'art. 7 della l. 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 ⁽¹²⁾.

⁽¹⁾ Le disposizioni contenute nella lett. d) sono state abrogate dall'art. 55, l. 27 dic. 1997/449.

⁽²⁾ Comma aggiunto dall'art. 12, l. 15 mag. 1997/127.

⁽³⁾ Comma così modificato dall'art. 4, l. 30 apr. 1999/136 e dall'art. 5, l. 27 dic. 1999/488.

⁽⁴⁾ Comma aggiunto dall'art. 4, l. 30 apr. 1999/136.

⁽⁵⁾ Comma così modificato dall'art. 5, l. 23 dic. 1999/488.

⁽⁶⁾ Comma così modificato dall'art. 5, l. 23 dic. 1999/488.

⁽⁷⁾ Comma aggiunto dall'art. 4, l. 30 apr. 1999/136.

⁽⁸⁾ Periodo aggiunto dall'art. 43, comma 5, l. 23 dic. 2000/388.

⁽⁹⁾ Comma così sostituito dall'art. 4, l. 30 apr. 1999/136.

⁽¹⁰⁾ Il termine è stato prorogato sino al 30 dicembre 2005 dall'art. 45, comma 3, l. 23 dic. 2000/388.

⁽¹¹⁾ Per l'interpretazione autentica del presente comma 24, vedi l'art. 5, d.l. 23 ott. 1996/542, e l'art. 4, comma 223, l. 24 dic. 2003/350.

⁽¹²⁾ Per l'interpretazione autentica del presente comma vedi il comma 442 dell'art. 1, l. 30 dic. 2004/311.

Deliberazione CIPE 13 marzo 1995. — Edilizia residenziale pubblica: criteri generali per l'assegnazione degli alloggi e per la determinazione dei canoni.

(Omissis).

ALLEGATO

CRITERI GENERALI PER LE ASSEGNAZIONI E PER LA FISSAZIONE DEI CANONI DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978, N. 457

1. Portata delle disposizioni e termine per l'attuazione.

Le regioni, nell'esercizio della loro attività in materia di assegnazione degli alloggi di edilizia

residenziale pubblica e di fissazione dei relativi canoni, si uniformano ai presenti criteri, emanati ai sensi dell'art. 88 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, e dell'art. 2, comma 2, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

La normativa regionale dovrà entrare in vigore entro sei mesi dalla data di pubblicazione della presente delibera nella Gazzetta Ufficiale.

2. Ambito di applicazione.

I presenti criteri si applicano a tutti gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o delle regioni, nonché a quelli acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

- a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata e convenzionata;
- c) di servizio e cioè gli alloggi per i quali la legge preveda la semplice concessione amministrativa, con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione;
- d) di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato e delle regioni.

Le regioni possono stabilire ulteriori particolari esclusioni per edifici le cui caratteristiche o la cui destinazione non si prestino alle finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica. Tali esclusioni sono comunicate al Segretariato generale del CER.

I presenti criteri si applicano, altresì, alle assegnazioni delle case parcheggio e dei ricoveri provvisori non appena siano cessati la causa e l'uso contingenti per i quali sono stati realizzati e sempre che abbiano tipologie e standard abitativi adeguati.

3. Requisiti per l'assegnazione.

3.1. I requisiti per conseguire l'assegnazione sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione europea; il cittadino di altri Stati è ammesso soltanto se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità, da convenzioni o trattati internazionali e se il cittadino stesso è iscritto nelle apposite liste degli uffici provinciali del lavoro o se svolge in Italia un'attività lavorativa debitamente autorizzata;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune o in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali, compresi in tale ambito, o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;
- c) mancanza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- d) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, con esclusione di casi in cui l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero sia perito senza che il concorrente abbia diritto al risarcimento del danno;
- e) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a quello stabilito dalla regione entro il limite massimo di lire 21 milioni per un nucleo familiare di due componenti: nello stabilire il limite massimo di reddito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica entro il tetto indicato la regione tiene conto dello scostamento del reddito medio regionale rispetto al reddito medio nazionale, secondo le risultanze dell'ultima rilevazione ISTAT sulla ²distribuzione quantitativa del reddito in Italia nelle indagini sui bilanci di famiglia², e articola eventualmente detto limite per aree sub-regionali.

Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare s'intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi di tutti componenti medesimi. Il reddito stesso è da computarsi con le modalità di cui all'art. 21 della legge n. 457/1978, come sostituito dall'art. 2, comma 14, del decreto-l. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modifiche, dalla l. 25 marzo 1982, n. 94. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo del nucleo medesimo è ridotto di un milione per ogni altro componente oltre i 2 sino ad un massimo di 6 milioni: la presente disposizione non si applica ai figli a carico, in quanto per questi analoga riduzione è già prevista dalla norma richiamata senza limiti numerici.

In mancanza di successive delibere di questo Comitato, le regioni aggiornano il limite di reddito per l'accesso ogni biennio sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati;

f) non avere ceduto in tutto o in parte, eccetto che nei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice.

3.2. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente *more uxorio*, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente duri da almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, secondo norme da definire a cura della regione.

3.3. I requisiti debbono essere posseduti, da parte del richiedente e — limitatamente a quanto previsto alle precedenti lettere c), d) ed f) — da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data di emanazione del bando di concorso, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto. L'ente gestore verifica la sussistenza dei requisiti con periodicità almeno biennale.

Il requisito di cui alla lettera e) deve permanere alla data della assegnazione, con riferimento al limite vigente a tale data.

3.4. L'assegnatario perde tale qualifica qualora, nel corso del rapporto, per due anni consecutivi superi il limite di reddito stabilito dalla regione per la decadenza.

L'ente gestore, riscontrate le condizioni di cui al capoverso precedente, comunica all'interessato la perdita della qualifica di assegnatario e l'automatico assoggettamento del rapporto al canone previsto al punto 8.2.

3.5. Qualora la regione fissi il limite per la decadenza dalla qualifica di assegnatario in misura superiore al settantacinque per cento del limite per l'accesso stabilito ai sensi della lettera e) del presente punto, il CER, in sede di attribuzione delle risorse per l'edilizia residenziale pubblica, considera tale determinazione quale indicatore di minore fabbisogno abitativo. Ai fini della declaratoria della decadenza il reddito del nucleo familiare viene computato con le modalità previste alla citata lettera e) del presente punto.

3.6. Gli organi preposti alla formazione delle graduatorie e alle assegnazioni possono espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare l'esistenza dei requisiti.

3.7. La regione disciplina le modalità procedurali di accertamento del reddito dei concorrenti all'assegnazione e degli assegnatari, prevedendo che le commissioni preposte alla formazione delle graduatorie o gli enti competenti all'assegnazione ed alla gestione degli alloggi, quando in base ad elementi obiettivamente accertati si trovino di fronte a casi in cui il reddito documentato ai fini fiscali appaia palesemente inattendibile, hanno l'obbligo di trasmettere agli uffici finanziari, per gli opportuni accertamenti, la relativa documentazione. Il Ministro delle finanze impartirà ai competenti uffici istruzioni affinché sia data priorità ai suddetti accertamenti. In pendenza di tali accertamenti la formazione della graduatoria non viene pregiudicata e gli alloggi, relativi ai casi controversi, non vengono assegnati o consegnati.

3.8. Particolari requisiti aggiuntivi possono essere stabiliti in relazione all'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità ovvero in relazione a peculiari esigenze locali. Per tali interventi i provvedimenti regionali di localizzazione potranno prevedere i requisiti integrativi risponderenti alle finalità programmatiche, con riferimento anche alla eventuale anzianità di residenza.

4. Procedura per le assegnazioni.

4.1. Le assegnazioni, che, a norma dell'art. 95 del decreto del Presidente della Repubblica n. 616/1977, sono di competenza dei comuni, debbono avvenire mediante pubblico concorso, conseguente alla pubblicazione di appositi bandi finalizzati alla formazione di graduatorie generali permanenti per ambiti comunali o sovracomunali, secondo schemi, tempi e procedure stabiliti dalle regioni. La regione può anche autorizzare l'emanazione di bandi speciali per l'assegnazione di alloggi specificatamente individuali.

4.2. La graduatoria di assegnazione è formata da un organo collegiale di nomina regionale con competenza territoriale predeterminata dalla regione stessa. L'ampiezza dell'ambito territoriale viene definita in relazione all'entità della domanda, al fine di assicurare che i tempi di formazione della graduatoria definitiva di assegnazione non superino i dodici mesi dalla emanazione del bando. Tale obiettivo può altresì essere garantito, per le aree metropolitane, con la formazione di una commissione principale e di sottocommissioni.

4.3. Le graduatorie sono formate sulla base di punteggi da attribuirsi in relazione a condizioni oggettive e soggettive riferite al concorrente ed al suo nucleo familiare.

La regione, nel disciplinare l'attribuzione dei punteggi alle diverse condizioni che influiscono sulla

formazione della graduatoria di assegnazione, dovrà seguire criteri di priorità in rapporto alle specifiche connotazioni del fabbisogno abitativo esistente nel territorio regionale, con particolare riferimento alla domanda dei gruppi sociali più deboli ed alle condizioni abitative più precarie.

5. Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa.

La regione, anche su proposta dei comuni interessati, può riservare un'aliquota degli alloggi disponibili per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa (ad esempio: pubbliche calamità, sfratti legati a provvedimenti prefettizi per l'ordine pubblico, sgombero di unità abitative da recuperare, trasferimento di appartenenti alle Forze dell'ordine, ecc.).

Anche per le assegnazioni degli alloggi riservati devono sussistere i requisiti prescritti, salvo che non si tratti di sistemazione provvisoria che non può eccedere la durata di due anni.

Nel caso in cui il beneficiario della riserva sia già assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica i requisiti richiesti sono quelli per la permanenza.

6. Rapporto tra vani e composizione numerica del nucleo familiare.

Non possono essere assegnati alloggi eccedenti il rapporto tra vani — calcolati trasformando la superficie dell'unità immobiliare, di cui all'art. 13, comma 1, lettera a), della l. 27 luglio 1978, n. 392, in vani convenzionali di quattordici metri quadrati — e composizione numerica del nucleo familiare definito dalla regione, anche in modo differenziato per ambiti sub-regionali.

Ai fini della eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi pubblici nonché di disagi abitativi di carattere sociale, l'ente gestore predispone, secondo periodicità e modalità definite dalla regione, programmi di mobilità dell'utenza attraverso il cambio degli alloggi e l'utilizzazione di quelli di risulta e di un'aliquota di quelli di nuova costruzione.

In attuazione del programma di mobilità dell'utenza, il cambio dell'alloggio è obbligatorio. Il mancato rispetto di detto cambio costituisce causa di decadenza dal titolo di assegnatario. Sono comunque consentiti cambi consensuali per soddisfare le esigenze di cui sopra e previa autorizzazione dell'ente gestore.

Il cambio è disposto o assentito dall'ente gestore previa verifica dell'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.

7. Subentro.

In caso di decesso dell'aspirante assegnatario o dell'assegnatario subentrano, rispettivamente nella domanda e nell'assegnazione, i componenti del nucleo familiare come definito al punto 3.2, secondo l'ordine al punto stesso indicato.

In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'ente gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice.

Al momento della voltura del contratto, l'ente gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.

8. Criteri per la determinazione dei canoni.

8.1. Il canone di locazione degli alloggi indicati al punto 2, comma 1, è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impiegate per la realizzazione degli alloggi stessi.

Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore le spese sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'ente in relazione al costo degli stessi, calcolato sul complesso degli immobili gestiti ovvero su gruppi di essi, secondo i criteri stabiliti dalla regione. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto all'ente gestore per la conduzione dell'alloggio assegnato.

8.2. Il canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è determinato secondo il seguente schema:

Condizioni

A) Reddito imponibile del nucleo familiare (quale somma dei redditi di tutti i compo-

Canone

A) « Canone sociale » non superiore al 10% del reddito imponibile familiare, anche arti-

Condizioni

nenti), non superiore all'importo di due pensioni minime INPS e derivante esclusivamente da lavoro dipendente, pensione e/o percepito ai seguenti titoli: trattamento di cassaintegrati, indennità di immobilità, indennità di disoccupazione, sussidi assistenziali e assegno del coniuge separato o divorziato.

B) Reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore all'importo stabilito dalla regione quale limite di reddito per la decadenza.

C) Reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo stabilito dalla regione quale limite di decadenza.

Canone

colato in relazione alla composizione del nucleo familiare.

B) « Canone di riferimento » pari al 4,50% del valore catastale dell'alloggio. La regione potrà stabilire diverse percentuali di incidenza, comunque non inferiori al 3% e non superiori al 6% del valore catastale, da articolare in un massimo di tre fasce in relazione al reddito del nucleo familiare, in modo da garantire la predetta incidenza media del 4,50%.

C) Canone di locazione non inferiore al 7% annuo del valore catastale dell'alloggio e da graduare in relazione al reddito del nucleo familiare.

8.3. In via transitoria e non oltre l'avvenuta revisione generale del classamento delle unità immobiliari urbane di cui al decreto-l. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, nella l. 24 marzo 1993, n. 75 e successive modifiche e integrazioni, la regione può assumere quale ²canone di riferimento² di cui alla precedente lettera B), quello determinato, con le modalità previste dagli articoli da 12 a 24 della legge n. 392/1978, alla data di entrata in vigore della presente delibera. Il canone di riferimento, di cui al capoverso precedente, potrà essere aumentato o diminuito, per gli assegnatari di cui alla menzionata lettera B), in misura non superiore al 25% in rapporto al reddito del nucleo familiare.

Il canone di locazione, per i nuclei collocati nell'area di alla lettera C), è pari al canone di riferimento aumentato in misura non inferiore al 50%: la regione stabilisce percentuali progressive di aumento in relazione al reddito del nucleo familiare.

8.4. Ai fini dell'inclusione degli assegnatari nelle fasce di cui alle lettere B) e C), nonché ai fini dell'applicazione delle diverse articolazioni di canone previste per le suddette fasce sia nel periodo transitorio sia a regime, il reddito del nucleo familiare viene calcolato con le modalità di cui al punto 3.1, lettera e).

8.5. Il canone di cui alle precedenti lettere B) e C) è aggiornato annualmente dall'ente gestore in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore della presente delibera.

8.6. La regione, nell'assumere le determinazioni di propria competenza, in particolare per quanto riguarda il limite di decadenza dall'assegnazione, garantisce il pareggio costi-ricavi di amministrazione, compresi gli oneri fiscali e di manutenzione, nonché il versamento al fondo per l'edilizia residenziale pubblica, di cui all'art. 13 della legge n. 457/1978, dello 0,50% annuo del valore catastale del patrimonio gestito, con esclusione degli alloggi a canone sociale. I provvedimenti regionali in materia di edilizia residenziale pubblica devono comprendere un prospetto dimostrativo del raggiungimento del predetto equilibrio.

Eventuali eccedenze sono destinate, dalle regioni, alle finalità di cui all'art. 25 della l. 8 agosto 1977, n. 513.

8.7. In assenza di provvedimenti regionali attuativi, gli enti gestori applicano i nuovi canoni, adottando i parametri previsti dal presente paragrafo, con decorrenza dal settimo mese successivo alla pubblicazione della presente delibera nella Gazzetta Ufficiale.

9. Autogestione.

9.1. Gli enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori e degli spazi comuni (cosiddetti servizi a rimborso), in conformità con il regolamento tipo definito dalla regione.

Per gli alloggi di nuova costruzione o recuperati, il contratto di locazione dovrà contenere norme che rendano obbligatoria l'autogestione suddetta.

Per gli alloggi già assegnati dovranno essere previste forme graduali di realizzazione dell'autogestione.

Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare agli enti gestori anche le quote di spese generali relative all'erogazione dei predetti servizi.

9.2. È in facoltà dell'ente gestore, sulla base di apposito regolamento, estendere l'autogestione a parte della manutenzione ordinaria, accreditando agli organi dell'autogestione una percentuale della quota di canone a ciò destinata.

9.3. Gli assegnatari che si rendono morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

10. Annullamento e revoca dell'assegnazione.

10.1. L'annullamento dell'assegnazione viene disposto dal sindaco del comune nei seguenti casi:
1) per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;

2) per assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o documentazioni risultate false.

10.2. Il sindaco del comune revoca l'assegnazione nei confronti di colui il quale:

a) abbia ceduto in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli;

b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;

c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;

d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quello indicato al punto 3.1, lettera e).

10.3. Tutti gli atti di cui al presente paragrafo e gli altri cui le leggi regionali espressamente attribuiranno tale efficacia costituiscono titolo esecutivo.

11. Clausola finale.

Rimangono esclusi dalla disciplina regionale le norme contenute nella vigente legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica attinenti alla giurisdizione per le quali esiste la riserva di legge ai sensi dell'art. 108 della Costituzione. Non possono pertanto essere sostituite o modificate con disciplina regionale, tra l'altro, le norme di cui all'art. 8, ultimo comma; all'art. 11, commi 13, 14 e 15; all'art. 15, ultimo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, e l'art. 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

Legge 9 dicembre 1998, n. 431. — Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.

11 **Fondo nazionale.** — 1. *Presso il Ministero dei lavori pubblici è istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria, ai sensi dell'art. 11, comma 3, lett. d), della l. 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.*

2. Per ottenere i contributi di cui al comma 3 i conduttori devono dichiarare sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato registrato.

3. Le somme assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti minimi individuati con le modalità di cui al comma 4, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, nonché, qualora le disponibilità del Fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati. I comuni

possono, con delibera della propria giunta, prevedere che i contributi integrativi destinati ai conduttori vengano, in caso di morosità, erogati al locatore interessato a sanatoria della morosità medesima, anche tramite l'associazione della proprietà edilizia dallo stesso locatore per iscritto designata, che attesta l'avvenuta sanatoria con dichiarazione sottoscritta anche dal locatore ⁽¹⁾.

4. Il Ministro dei lavori pubblici, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce, con proprio decreto, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi di cui al comma 3 e i criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza sul reddito medesimo del canone di locazione.

5. Le risorse assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono ripartite, entro il 31 marzo di ogni anno, tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. A decorrere dall'anno 2005 la ripartizione è effettuata dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sulla base dei criteri fissati con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa medesima intesa ed in rapporto alla quota di risorse messe a disposizione dalle singole regioni e province autonome, ai sensi del comma 6 ⁽²⁾.

6. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono concorrere al finanziamento degli interventi di cui al comma 3 con proprie risorse iscritte nei rispettivi bilanci.

7. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alla ripartizione fra i comuni delle risorse di cui al comma 6 nonché di quelle ad esse attribuite ai sensi del comma 5, sulla base di parametri che premiano anche la disponibilità dei comuni a concorrere con proprie risorse alla realizzazione degli interventi di cui al comma 3. Qualora le risorse di cui al comma 5 non siano trasferite ai comuni entro novanta giorni dall'effettiva attribuzione delle stesse alle regioni e alle province autonome, il Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, previa diffida alla regione o alla provincia autonoma inadempiente, nomina un commissario ad acta; gli oneri connessi alla nomina ed all'attività del commissario ad acta sono posti a carico dell'ente inadempiente ⁽³⁾.

8. I comuni definiscono l'entità e le modalità di erogazione dei contributi di cui al comma 3, individuando con appositi bandi pubblici i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne, nel rispetto dei criteri e dei requisiti minimi di cui al comma 4.

9. Per gli anni 1999, 2000 e 2001, ai fini della concessione dei contributi integrativi di cui al comma 3, è assegnata al Fondo una quota, pari a lire 600 miliardi per ciascuno degli anni 1999, 2000 e 2001, delle risorse di cui alla l. 14 febbraio 1963, n. 60, relative alle annualità 1996, 1997 e 1998. Tali disponibilità sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate, con decreti del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, ad apposita unità previsionale di base dello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici. Le predette risorse, accantonate dalla deliberazione del CIPE 6 maggio 1998, non sono trasferite ai sensi dell'art. 61 del d.lg. 31 marzo 1998, n. 112, e restano nella disponibilità della Sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti per il predetto versamento.

10. Il Ministero dei lavori pubblici provvederà, a valere sulle risorse del Fondo di cui al comma 1, ad effettuare il versamento all'entrata del bilancio dello Stato nell'anno 2003 delle somme occorrenti per la copertura delle ulteriori minori entrate derivanti, in tale esercizio, dall'applicazione dell'art. 8, commi da 1 a 4, pari a lire 67,5 miliardi, intendendosi ridotta per un importo corrispondente l'autorizzazione di spesa per l'anno medesimo determinata ai sensi del comma 1 del presente articolo.

11. Le disponibilità del Fondo sociale, istituito ai sensi dell'art. 75 della l. 27 luglio 1978, n. 392, sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica al Fondo di cui al comma 1.

⁽¹⁾ Comma così modificato dall'art. 7, D.L. 13 sett. 2004/240, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

⁽²⁾ Comma così sostituito prima dall'art. 1, l. 8 feb. 2001/21 e poi dall'art. 7, d.l. 13 sett. 2004/240.

⁽³⁾ Periodo aggiunto dall'art. 1, l. 8 feb. 2001/21.

Deliberazione CIPE 14 febbraio 2002, n. 1/2000. — Adeguamento limiti di reddito per l'accesso ai programmi di edilizia agevolata gestiti dal ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

1 1. I limiti massimi di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata relativi ai programmi di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), della l. 5 agosto 1978, n. 457, all'art. 4 della legge 25 marzo 1982, n. 94, all'art. 3, comma 7-bis, della l. 5 aprile 1985, n. 118, all'art. 22, comma 3, della l. 11 marzo 1988, n. 67, sono adeguati ai limiti massimi di reddito attualmente vigenti nelle singole regioni per gli interventi di edilizia agevolata gestiti dalle stesse ed ai successivi aggiornamenti che le regioni intenderanno adottare. Restano ferme le misure dei tassi agevolati previste nella delibera di questo Comitato in data 8 aprile 1987, n. 197.

2. I limiti di reddito di cui al punto 1 si applicano alle assegnazioni, nonché agli atti preliminari e definitivi di acquisto effettuati successivamente alla data di pubblicazione della presente delibera nella Gazzetta Ufficiale.

D.M. 21 dicembre 2001. — Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato « 20.000 abitazioni in affitto ».

7 **Attuazione degli interventi.** — 1. Le regioni espletano tutte le procedure amministrative secondo i tempi e le modalità previsti in sede di Piano operativo per garantire la realizzazione degli interventi.

2. In ogni caso, il termine per l'inizio lavori per ciascun intervento ricadente nel Piano operativo regionale non potrà comunque essere superiore a tredici mesi dalla pubblicazione del decreto di cui all'art. 6, comma 3 ⁽¹⁾.

3. Per gli interventi per i quali i lavori non siano avviati entro i termini di cui al comma 2, il finanziamento è automaticamente revocato e le regioni provvedono alla successiva riassegnazione per l'attuazione degli interventi utilmente collocati nell'elenco.

⁽¹⁾ Per la proroga del termine previsto dal presente comma vedi l'art. 6, L. 8 febbraio 2007, n. 9.

Deliberazione CIPE 13 novembre 2003, n. 87/03/. — Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (Legge n. 431/1998, art. 8).

IL COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

Vista la l. 9 dicembre 1998, n. 431, recante « Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo », che all'art. 8, prevede l'applicazione di agevolazioni fiscali a favore dei proprietari che stipulino o rinnovino contratti di locazione secondo la modalità « concertata » nei Comuni di cui all'art. 1 del decreto-l. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito con modificazioni nella l. 21 febbraio 1989, n. 61, e che rimette a questo comitato l'aggiornamento biennale del relativo elenco su proposta dell'allora Ministro dei lavori pubblici, formulata d'intesa con i Ministri dell'interno e di grazia e giustizia e avendo riguardo alle risultanze dell'attività dell'Osservatorio della condizione abitativa; Viste le proprie delibere 14 febbraio 2002, n. 4 (Gazzetta Ufficiale n. 199/2002) e 29 settembre 2002, n. 84 (Gazzetta Ufficiale n. 280/2002), emanate anche sulla base del parere favorevole reso dalla Conferenza unificata nella seduta del 14 febbraio 2002, che stabiliscono criteri e procedure per la revisione dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa, demandando alle Regioni e Province autonome l'individuazione — d'intesa con l'ANCI regionale — di detti Comuni entro una soglia predeterminata di popolazione, con il vincolo di inserire comunque in elenco i Comuni capoluogo di provincia e ferma restando la facoltà delle Province autonome di Trento e di Bolzano di procedere a detta individuazione anche in deroga ai criteri stabiliti nelle delibere menzionate; Considerato che in adempimento alle richiamate delibere, le Regioni e le Province autonome hanno trasmesso al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti gli elenchi dei Comuni ad alta tensione abitativa rientranti nell'ambito di competenza, anche se si sono registrati ritardi nell'invio da parte di alcune Regioni rispetto al termine come da ultimo stabilito nella delibera n. 84/2002; Considerato che il predetto Ministero con nota dell'8 ottobre 2003, n. 777, ha trasmesso a questo Comitato, ai fini dell'approvazione, l'elenco complessivo dei Comuni da considerare ad alta tensione abitativa, specificando di aver effettuato in conformità al disposto del punto 6 della delibera n. 4/2002 la verifica della rispondenza degli elenchi trasmessi dalle Regioni e Province autonome ai criteri fissati da questo Comitato stesso nelle citate delibere; Considerato che, come illustrato dal Ministero di settore, la popolazione compresa nel suddetto elenco è pari a 31.390.224 abitanti e, sebbene superiore al « peso massimo attribuibile » indicato nella delibera n. 4/2002, è comunque inferiore di 147.374 unità rispetto a quella ricadente nei Comuni ad alta tensione abitativa attualmente inclusi nell'elenco; Ritenuto che la proposta del Ministero di settore risulti nella sostanza rispondente al prefissato obiettivo di non superare, in sede di revisione degli elenchi in argomento, la soglia di popolazione interessata attualmente alle agevolazioni fiscali recate dalla legge n. 431/1998, obiettivo che in mancanza di dati conoscitivi provenienti dall'Osservatorio della condizione abitativa sul ricorso all'istituto della contrattazione concordata e dall'Agenzia delle entrate sull'utilizzo dello stanziamento previsto dalla legge n. 431/1998 è stata assunta come unico parametro idoneo ad assicurare coerenza con gli stanziamenti stessi; Preso atto che, in attuazione della delibera n. 4/2002, il Ministero competente ha presentato una prima relazione sullo stato di attuazione della legge n. 431/1998 e sulle agevolazioni previste per l'accesso al bene casa, nella quale si evidenzia, tra l'altro, come secondo le risultanze di un'apposita indagine conoscitiva, riferita soprattutto alle Città metropolitane ed ai Comuni capoluogo di Regione le famiglie che vivono in abitazioni in locazione rappresentino circa il 28% del totale e come il ricorso al canale della contrattazione concertata sia marginale (2,2%), ma in crescita, raggiungendo il 5,7% sul totale dei contratti stipulati negli ultimi due anni; Preso atto che nella predetta relazione, pur sottolineando come i dati sull'utilizzo degli stanziamenti per le relative agevolazioni fiscali siano desumibili solo dalle dichiarazioni dei redditi presentate agli uffici fiscali, il

predetto Ministero conclude nel senso che gli stanziamenti stessi (pari a 360 miliardi di lire dal 2004, equivalenti a 186 Meuro circa) sono da ritenere non completamente utilizzati;

Delibera:

- 1 È approvato l'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa di cui all'allegato a), che forma parte integrante della presente delibera. La tabella riepilogativa, con l'indicazione dei dati complessivi sulla popolazione considerata nelle proposte regionali, è riportata nell'allegato b).

- 2 Nei Comuni definiti ad alta tensione abitativa, di cui al citato allegato a), gli effetti previsti dalla normativa in materia di locazioni ad uso abitativo dettata dalla legge n. 431/1998 decorrono dal 1° gennaio 2004 o dalla data di pubblicazione della presente delibera nella Gazzetta Ufficiale, se successiva.

Impegna:

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti: a presentare — entro il 31 dicembre 2004 — a questo Comitato una relazione aggiornata sullo stato di attuazione delle disposizioni recate dall'art. 8 della legge n. 431/1998, nonché sullo stato delle iniziative adottate per favorire l'accesso al bene casa ai meno abbienti, in modo da consentire a questo Comitato una valutazione complessiva dei risultati della politica nel settore abitativo; ad aggiornare la suddetta relazione entro il 31 dicembre degli anni successivi; Il Ministro dell'economia e delle finanze: ad adottare tutte le iniziative affinché vengano posti tempestivamente a disposizione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, ai fini della redazione della relazione di cui sopra, dati sull'utilizzo degli stanziamenti recati dalla legge n. 431/1998 per le agevolazioni a favore dei proprietari che ricorrono alle locazioni a canone concordato nei Comuni ad alta tensione abitativa.

Roma, 13 novembre 2003

(Omissis).

Decisione della commissione del 28 novembre 2005 — riguardante l'applicazione dell'art. 86, paragrafo 2, del trattato CE agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale, [notificata con il numero C(2005) 2673] (2005/842/CE).

LA COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'art. 86, paragrafo 3, considerando quanto segue:

(1) Ai sensi dell'art. 16 del trattato, la Comunità, fatti salvi gli articoli 73, 86 e 87, provvede affinché i servizi d'interesse economico generale funzionino in base a principi e condizioni che consentano loro di assolvere i loro compiti.

(2) Affinché taluni servizi d'interesse economico generale funzionino in base a principi e condizioni che consentano loro di assolvere i loro compiti, può rendersi necessario che lo Stato fornisca un sostegno finanziario destinato a coprire interamente o in parte i costi specifici relativi agli obblighi di servizio pubblico. A norma dell'art. 295 del trattato, come interpretato dalla giurisprudenza della Corte di giustizia e del Tribunale di primo grado delle Comunità europee, dal punto di vista del diritto

comunitario è ininfluenza il fatto che tali servizi d'interesse economico generale siano forniti da imprese pubbliche o private.

(3) A questo riguardo, l'art. 86, paragrafo 2, del trattato stabilisce che le imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico o aventi carattere di monopolio fiscale sono sottoposte alle norme del trattato e in particolare alle regole di concorrenza. L'art. 86, paragrafo 2, prevede tuttavia un'eccezione alle norme contenute nel trattato, a condizione che sia rispettata una serie di criteri. In primo luogo, vi deve essere un atto d'incarico mediante il quale lo Stato conferisce ad un'impresa la responsabilità dell'esecuzione di un determinato compito. In secondo luogo, il conferimento dell'incarico deve essere relativo ad un servizio d'interesse economico generale. In terzo luogo, l'eccezione deve essere necessaria per l'esecuzione dei compiti assegnati e proporzionale a tale scopo (di seguito « requisito della necessità »). Lo sviluppo degli scambi, infine, non deve essere compromesso in misura contraria agli interessi della Comunità.

(4) Nella sentenza *Altmark Trans GmbH e Regierungspräsidium Magdeburg contro Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH* (« Altmark »), la Corte di giustizia ha precisato che le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico non costituiscono aiuti di Stato ai sensi dell'art. 87 del trattato CE se sono rispettate le seguenti quattro condizioni cumulative: in primo luogo, l'impresa beneficiaria deve essere stata effettivamente incaricata dell'adempimento di obblighi di servizio pubblico e detti obblighi devono essere definiti in modo chiaro. In secondo luogo, i parametri sulla base dei quali viene calcolata la compensazione devono essere previamente definiti in modo obiettivo e trasparente. In terzo luogo, la compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire interamente o in parte i costi derivanti dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, tenendo conto dei relativi introiti nonché di un margine di utile ragionevole. Infine, quando la scelta dell'impresa da incaricare dell'esecuzione di obblighi di servizio pubblico, nel caso specifico, non venga effettuata mediante una procedura di appalto pubblico che consenta di selezionare il candidato in grado di fornire tali servizi al costo minore per la collettività, il livello della necessaria compensazione deve essere determinato sulla base di un'analisi dei costi che dovrebbe sostenere un'impresa media, gestita in modo efficiente e dotata di adeguati mezzi di trasporto.

(5) Qualora queste quattro condizioni siano soddisfatte, le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico non costituiscono aiuti di Stato e le disposizioni degli articoli 87 e 88 del trattato non sono applicabili. Qualora gli Stati membri non rispettino tali condizioni e qualora siano soddisfatte le condizioni generali di applicabilità dell'art. 87, paragrafo 1, del trattato, le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico costituiscono aiuti di Stato soggetti alle disposizioni degli articoli 73, 86, 87 e 88 del trattato. La presente decisione si applica alle compensazioni degli obblighi di servizio pubblico soltanto nella misura in cui costituiscono aiuti di Stato.

(6) L'art. 86, paragrafo 3, consente alla Commissione di specificare il significato e la portata dell'eccezione di cui all'art. 86, paragrafo 2, e di prevedere norme che permettano un controllo efficace del rispetto dei criteri previsti dall'art. 86, paragrafo 2, ove necessario. Le condizioni alle quali determinati sistemi di compensazione sono compatibili con l'articolo 86, paragrafo 2, e non sono soggetti all'obbligo di notificazione preventiva di cui all'art. 88, paragrafo 3, del trattato andrebbero pertanto precisate.

(7) Tali aiuti possono essere dichiarati compatibili solo se sono erogati al fine di garantire la prestazione di servizi che siano servizi d'interesse economico generale di cui all'art. 86, paragrafo 2, del trattato. Risulta dalla giurisprudenza che, ad eccezione dei settori nei quali esistono disposizioni comunitarie in materia, gli Stati membri dispongono di un ampio margine di discrezionalità nella definizione dei servizi che possono essere definiti d'interesse economico generale. Ad eccezione dei settori per i quali esistono disposizioni comunitarie in materia, quindi, la Commissione ha il compito di vigilare affinché non vi siano errori manifesti per quanto riguarda la definizione dei servizi d'interesse economico generale.

(8) Ai fini dell'applicazione dell'art. 86, paragrafo 2, del trattato, l'impresa beneficiaria dell'aiuto deve essere stata specificamente incaricata dallo Stato membro della gestione di un determinato servizio d'interesse economico generale. Secondo la giurisprudenza relativa all'interpretazione dell'art. 86, paragrafo 2, del trattato, tale atto o atti di incarico devono perlomeno specificare la natura precisa, la portata e la durata degli obblighi di servizio pubblico, nonché l'identità delle imprese interessate.

(9) Onde garantire il rispetto dei criteri di cui all'art. 86, paragrafo 2, del trattato, è necessario stabilire che si verifichino condizioni precise per quanto riguarda il conferimento della gestione di servizi d'interesse economico generale. Il calcolo e il controllo dell'importo della compensazione possono infatti essere effettuati correttamente solo se vengono definiti con chiarezza, in un atto formale delle pubbliche

autorità competenti nello Stato membro interessato, gli obblighi di servizio pubblico che spettano alle imprese e gli eventuali obblighi che spettano allo Stato. La forma di tale atto può essere diversa da uno Stato membro all'altro, ma esso dovrebbe perlomeno specificare la natura precisa, la portata e la durata degli obblighi di servizio pubblico previsti, l'identità delle imprese interessate, nonché i costi che ricadono su dette imprese.

(10) Nel definire gli obblighi di servizio pubblico e nel valutare se tali obblighi vengono rispettati dalle imprese interessate, gli Stati membri sono invitati a condurre ampie consultazioni, in particolare presso gli utenti.

(11) Inoltre, al fine di evitare distorsioni ingiustificate della concorrenza, l'art. 86, paragrafo 2, del trattato prevede che la compensazione non possa eccedere quanto necessario per coprire i costi sostenuti dall'impresa per l'assolvimento degli obblighi di servizio pubblico, tenendo conto dei relativi introiti nonché di un margine di utile ragionevole. Si intendono in questo caso i costi effettivamente sostenuti dall'impresa interessata.

(12) La sovracompensazione in eccesso rispetto a quanto necessario per la copertura dei costi sostenuti dall'impresa interessata non è necessaria per il funzionamento del servizio d'interesse economico generale e costituisce un aiuto di Stato incompatibile che dovrebbe essere rimborsato allo Stato stesso. Anche la compensazione concessa per il funzionamento di un servizio d'interesse economico generale, ma effettivamente utilizzata dall'impresa interessata per operare su un altro mercato, non è necessaria per la gestione del servizio d'interesse economico generale e costituisce dunque un aiuto di Stato incompatibile che dovrebbe essere rimborsato.

(13) Onde garantire il rispetto del requisito di necessità di cui all'art. 86, paragrafo 2, del trattato, è necessario prevedere disposizioni relative al calcolo e al controllo dell'importo della compensazione concessa. Gli Stati membri devono verificare regolarmente se la compensazione accordata non determina sovracompensazioni. Tuttavia, onde consentire alle imprese e agli Stati membri un minimo di flessibilità, qualora l'ammontare della sovra compensazione non superi il 10% dell'importo della compensazione annua, deve essere possibile riportare la sovra compensazione al periodo successivo e dedurla dalla compensazione che sarebbe altrimenti possibile corrispondere. Le entrate delle imprese che vengono incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale nel settore dell'edilizia popolare possono variare in maniera considerevole, in particolare a causa del rischio d'insolubilità degli inquilini. Di conseguenza, qualora tali imprese gestiscano soltanto servizi d'interesse economico generale, dovrebbe essere possibile riportare qualsiasi sopra compensazione per un determinato periodo al periodo seguente, fino ad un massimo del 20 % della compensazione annuale.

(14) Nella misura in cui una compensazione sia concessa ad imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale, se l'importo della compensazione non supera i costi dei servizi e se vengono rispettate le soglie fissate nella presente decisione, la Commissione ritiene che lo sviluppo degli scambi non venga pregiudicato in misura contraria all'interesse della Comunità. In tali circostanze, la Commissione ritiene che la compensazione vada considerata un aiuto di Stato compatibile con l'art. 86, paragrafo 2, del trattato.

(15) Le compensazioni di importo limitato concesse ad imprese che forniscono servizi d'interesse economico generale con un fatturato limitato non sono atte a pregiudicare lo sviluppo degli scambi e la concorrenza in misura contraria agli interessi della Comunità. Qualora siano soddisfatte condizioni previste nella presente decisione non dovrebbe pertanto essere richiesta una notificazione preventiva. Al fine di definire il campo d'applicazione dell'esenzione dall'obbligo di notificazione, è opportuno prendere in considerazione il fatturato delle imprese beneficiarie delle compensazioni degli obblighi di servizio pubblico e il livello di tali compensazioni.

(16) Gli ospedali e le imprese che realizzano opere di edilizia popolare, incaricate di funzioni implicanti servizi d'interesse economico generale, presentano caratteristiche specifiche di cui occorre tener conto. In particolare, va preso in considerazione il fatto che, nella fase attuale di sviluppo del mercato interno, il livello di distorsione della concorrenza in questi settori non è necessariamente proporzionale al livello del fatturato e della compensazione. Di conseguenza, gli ospedali che forniscono cure mediche, compresi, ove del caso, servizi di emergenza e servizi secondari direttamente connessi alle attività principali, in particolare nel settore della ricerca, e le imprese aventi incarichi di edilizia popolare che forniscono alloggi a cittadini svantaggiati o gruppi sociali più svantaggiati, che non sono in grado di trovare un alloggio a condizioni di mercato a causa di limiti a livello di solvibilità, dovrebbero beneficiare

dell'esenzione dalla notificazione prevista dalla presente decisione, anche se l'importo della compensazione che ricevono supera le soglie da essa stabilite, qualora i servizi che forniscono siano definiti servizi d'interesse economico generale dagli Stati membri.

[...]

(20) La presente decisione rappresenta sostanzialmente una precisazione del significato e della portata dell'eccezione di cui all'art. 86, paragrafo 2, del trattato così come è stata applicata costantemente in passato dalla Corte di giustizia, dal Tribunale di primo grado e dalla Commissione. Nella misura in cui non modifica il diritto sostanziale applicabile in materia, dovrebbe essere immediatamente applicabile. Alcune disposizioni della presente decisione non si limitano tuttavia a mantenere lo status quo in quanto prevedono ulteriori condizioni volte a permettere un controllo efficace dei criteri di cui all'art. 86, paragrafo 2. Affinché gli Stati membri possano adottare i necessari provvedimenti in tal senso, è opportuno prevedere un periodo di un anno prima dell'applicazione di dette specifiche disposizioni.

(21) L'esenzione dall'obbligo di notificazione preventiva per taluni servizi d'interesse economico generale non esclude la possibilità che gli Stati membri notifichino un progetto di aiuto specifico. Tale notificazione sarà valutata in base ai principi della disciplina comunitaria per gli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico.

(22) La presente decisione si applica fatte salve le disposizioni della direttiva 80/723/CEE della Commissione, del 25 giugno 1980, relativa alla trasparenza delle relazioni finanziarie fra gli Stati Membri e le loro imprese pubbliche.

(23) La presente decisione si applica fatte salve le disposizioni comunitarie in vigore in materia di appalti pubblici e di concorrenza, in particolare gli articoli 81 e 82 del trattato.

(24) Le presente decisione si applica fatte salve le disposizioni specifiche più rigorose relative agli obblighi di servizio pubblico contenute nelle normative comunitarie settoriali,

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE

1 **Oggetto.** — La presente decisione stabilisce le condizioni alle quali gli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale, sono considerati compatibili con il mercato comune ed esentati dall'obbligo di notificazione di cui all'art. 88, paragrafo 3, del trattato.

2 **Campo d'applicazione.** — 1. La presente decisione si applica agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi ad imprese in relazione ai servizi d'interesse economico generale di cui all'art. 86, paragrafo 2, del trattato, che rientrano in una delle seguenti categorie: a) [...]; b) compensazioni di obblighi di servizio pubblico concesse ad ospedali e ad imprese aventi incarichi di edilizia popolare che svolgono attività considerate dallo Stato membro come servizi d'interesse economico generale; c) [...]; d) [...].
[...]

3 **Compatibilità ed esenzione dall'obbligo di notificazione.** — Gli aiuti di Stato sotto forma di compensazione di obblighi di servizio pubblico che soddisfano le condizioni stabilite dalla presente decisione sono compatibili con il mercato comune ed esentate dall'obbligo di notificazione preventiva di cui all'articolo 88, paragrafo

3, del trattato, fatta salva l'applicazione di disposizioni più rigorose relativamente agli obblighi di servizio pubblico previste dalle normative comunitarie settoriali.

4 Conferimento. — *La presente decisione si applica qualora la responsabilità della gestione del servizio d'interesse economico generale sia conferita all'impresa interessata mediante uno o più atti ufficiali, la cui forma può essere stabilita da ciascuno Stato membro. Tali atti devono in particolare indicare: a) la natura e la durata degli obblighi di servizio pubblico; b) le imprese interessate e il territorio interessato; c) la natura dei diritti esclusivi o speciali eventualmente accordati all'impresa; d) i parametri per il calcolo, il controllo e la revisione della compensazione; e) le modalità per evitare le sovracompenzazioni e per il loro eventuale rimborso.*

5 Compensazione. — *per coprire i costi determinati dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, tenendo conto degli introiti relativi agli stessi, nonché di un margine di utile ragionevole del capitale proprio necessario per l'adempimento di detti obblighi. Questa compensazione deve essere effettivamente utilizzata per garantire il funzionamento del servizio d'interesse economico generale in questione, fatta salva la capacità dell'impresa interessata di realizzare un margine di utile ragionevole. L'importo della compensazione comprende tutti i vantaggi accordati dallo Stato o mediante risorse statali sotto qualsiasi forma. Il margine di utile ragionevole tiene conto interamente o in parte degli aumenti di produttività realizzati dalle imprese in questione durante un periodo determinato e limitato senza ridurre il livello qualitativo dei servizi affidati dallo Stato alle imprese.*

2. I costi da prendere in considerazione comprendono tutti i costi dovuti alla gestione del servizio d'interesse economico generale. Essi sono calcolati come segue, sulla base dei principi di contabilità analitica generalmente accettati: a) quando le attività dell'impresa considerata si limitano al servizio d'interesse economico generale, possono essere presi in considerazione tutti i suoi costi; b) quando l'impresa svolge anche attività al di fuori dell'ambito del servizio d'interesse economico generale, vengono presi in considerazione solo i costi relativi al servizio d'interesse economico generale; c) i costi imputati al servizio d'interesse economico generale possono coprire tutti i costi variabili connessi alla fornitura del servizio d'interesse economico generale stesso, un contributo proporzionato ai costi fissi comuni al servizio d'interesse economico generale e ad altre attività ed un margine di utile ragionevole; d) i costi connessi ad investimenti, in particolare in materia di infrastrutture, possono essere presi in considerazione quando risultano necessari per il funzionamento del servizio d'interesse economico generale.

3. Le entrate da prendere in considerazione comprendono perlomeno tutte le entrate percepite grazie al servizio d'interesse economico generale. Se l'impresa in questione dispone di diritti esclusivi o speciali concessi a un altro servizio d'interesse economico generale che produce profitti superiori al margine di utile ragionevole o se beneficia di altri vantaggi concessi dallo Stato, essi devono essere compresi nelle sue entrate, indipendentemente dalla loro qualificazione ai sensi dell'art. 87. Lo Stato membro interessato può altresì decidere che gli utili percepiti da altre attività diverse da

quelle del servizio d'interesse economico generale vadano destinati interamente o in parte al finanziamento del servizio d'interesse economico generale.

4. Ai fini della presente decisione, per « margine di utile ragionevole » si intende un tasso di remunerazione del capitale proprio che tenga conto del rischio o dell'assenza di rischio per l'impresa grazie all'intervento dello Stato, in particolare se quest'ultimo concede diritti esclusivi o speciali. Di norma questo tasso non deve superare il tasso medio rilevato nel settore interessato nel corso degli ultimi anni. Nei settori in cui non esiste alcuna impresa comparabile a quella alla quale è stata affidata la gestione del servizio d'interesse economico generale, può essere effettuato un raffronto con imprese situate in altri Stati membri o, se del caso, che appartengono ad altri settori, a condizione che vengano prese in considerazione le caratteristiche particolari di ciascun settore. Per stabilire cosa costituisca un margine di utile ragionevole, gli Stati membri possono introdurre criteri di incentivazione, in funzione in particolare della qualità del servizio reso e degli aumenti di efficienza produttiva.

5. Qualora un'impresa svolga sia attività che rientrano nell'ambito del servizio d'interesse economico generale che attività che ne esulano, dalla contabilità interna risultano tuttavia distintamente i costi e i ricavi derivanti dal servizio d'interesse economico generale e quelli degli altri servizi, nonché i parametri di imputazione dei costi e delle entrate. I costi attribuiti ad eventuali attività diverse dal servizio d'interesse economico generale devono coprire tutti i costi variabili, un contributo adeguato ai costi fissi comuni e una remunerazione adeguata dei capitali propri. Non viene concessa alcuna compensazione relativamente a detti costi.

6 **Controllo della sovracompensazione.** — Gli Stati membri eseguono o fanno eseguire controlli regolari per garantire che le imprese non ricevano una compensazione eccessiva rispetto all'importo stabilito ai sensi dell'art. 5.

Gli Stati membri richiedono alle imprese interessate di restituire eventuali sovracompensazioni versate ed i parametri di calcolo della compensazione vengono aggiornati per il futuro. Se l'importo della sovracompensazione non supera il 10 % dell'importo della compensazione annua, la sovracompensazione può essere riportata al periodo annuale successivo e dedotta dall'importo della compensazione da versare relativamente a tale periodo.

Nel settore dell'edilizia popolare, gli Stati membri eseguono o fanno eseguire controlli regolari a livello di singola impresa per garantire che le imprese non ricevano una compensazione eccessiva rispetto all'importo stabilito ai sensi dell'art.

5. Qualsiasi sovracompensazione può essere riportata al periodo seguente, fino ad un massimo del 20 % della compensazione annua, a condizione che l'impresa interessata gestisca soltanto servizi d'interesse economico generale.

7 **Messa a disposizione di informazioni.** — Gli Stati membri mettono a disposizione per un periodo di almeno dieci anni tutti gli elementi necessari per stabilire se le compensazioni concesse sono compatibili con la presente decisione.

Su richiesta scritta della Commissione, gli Stati membri le trasmettono tutte le

informazioni che la Commissione reputa necessarie per stabilire se i sistemi di compensazione in vigore siano compatibili con la presente decisione.

- 8 Relazioni.** — Ogni Stato membro presenta alla Commissione relazioni periodiche triennali sull'attuazione della presente decisione, contenenti una descrizione dettagliata delle modalità d'applicazione in tutti i settori, inclusi i settori dell'edilizia popolare e degli ospedali.
La prima relazione è presentata entro il 19 dicembre 2008.
- 9 Valutazione.** — Entro il 19 dicembre 2009, la Commissione realizza una valutazione di impatto sulla base di elementi concreti e dei risultati delle ampie consultazioni che avrà effettuato basandosi in particolare sui dati forniti dagli Stati membri a norma dell'art. 8. I risultati della valutazione d'impatto sono comunicati al Parlamento europeo, al Comitato delle regioni, al Comitato economico e sociale europeo ed agli Stati membri.
- 10 Entrata in vigore.** — La presente decisione entra in vigore il 19 dicembre 2005. L'art. 4, lettere c), d) ed e), e l'art. 6 si applicano a partire dal 29 novembre 2006.
- 11 Destinatari della decisione.** — Gli Stati membri sono destinatari della presente decisione.

Legge 8 febbraio 2007, n. 9. — Interventi per la riduzione del disagio abitativo.

- 1 Sospensione delle procedure esecutive di rilascio.** — 1. Al fine di contenere il disagio abitativo e di favorire il passaggio da casa a casa per particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazioni e residenti nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87103 del 13 novembre 2003, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18 febbraio 2004, sono sospese, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge per un periodo di otto mesi, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazioni, nei confronti di conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o porta-

tori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. La sospensione si applica, alle stesse condizioni, anche ai conduttori che abbiano, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico ⁽²⁾.

2. La sussistenza dei requisiti per la sospensione della procedura esecutiva di rilascio di cui ai commi 1 e 3 del presente articolo è autocertificata dai soggetti interessati con dichiarazione resa nelle forme di cui all'art. 21 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e comunicata al locatore ai sensi dell'art. 4, comma 5, del decreto-l. 27 maggio 2005, n. 86, convertito, con modificazioni, dalla l. 26 luglio 2005, n. 148. La sussistenza di tali requisiti può essere contestata dal locatore nelle forme di cui all'art. 1, comma 2, del decreto-l. 20 giugno 2002, n. 122, convertito, con modificazioni, dalla l. 1° agosto 2002, n. 185.

3. Per i conduttori di immobili ad uso abitativo concessi in locazione dai soggetti indicati all'art. 1, comma 1, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, e all'art. 3, comma 109, della l. 23 dicembre 1996, n. 662, come da ultimo modificato dall'art. 43, comma 18, della l. 23 dicembre 2000, n. 388, da casse professionali e previdenziali, da compagnie di assicurazione, da istituti bancari, da società possedute dai soggetti citati, ovvero che, per conto dei medesimi, anche indirettamente, svolgono l'attività di gestione dei relativi patrimoni immobiliari, il termine di sospensione di cui al comma 1 del presente articolo è fissato in diciotto mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Per tutto il periodo di sospensione dell'esecuzione ai sensi dei commi 1 e 3 del presente articolo il conduttore corrisponde al locatore la maggiorazione prevista dall'art. 6, comma 6, della l. 9 dicembre 1998, n. 431.

5. Il conduttore decade dal beneficio della sospensione dell'esecuzione se non provvede al pagamento del canone nei limiti indicati dall'art. 5 della l. 27 luglio 1978, n. 392, salva l'applicazione dell'art. 55 della medesima legge.

6. La sospensione non opera in danno del locatore che dimostri, nelle forme di cui al comma 2, secondo periodo, di trovarsi nelle stesse condizioni richieste per ottenere la sospensione medesima o nelle condizioni di necessità sopraggiunta dell'abitazione. A tutte le procedure esecutive per finita locazione attivate in relazione a contratti stipulati ai sensi della l. 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, con i conduttori di cui ai commi 1 e 3 del presente articolo si applica quanto previsto dall'art. 6, comma 4, della medesima l. n. 431/1998.

2 Benefici fiscali. — 1. Per i proprietari degli immobili locati ai conduttori individuati nell'art. 1, commi 1 e 3, della presente legge, si applicano, per il periodo di sospensione della procedura esecutiva, i benefici fiscali di cui all'art. 2, comma 1, del decreto-l. 1° febbraio 2006, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla l. 3 marzo 2006, n. 86. A favore dei medesimi proprietari i comuni possono prevedere esenzioni o riduzioni dell'imposta comunale sugli immobili.

3 Interventi dei comuni per l'edilizia sovvenzionata e agevolata e per la graduazione degli sfratti. — 1. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore

della presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano predispongono, su proposta dei comuni individuati nell'art. 1, sulla base del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, con particolare riferimento a quello espresso dalle categorie di cui al medesimo art. 1 già presenti nelle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e indicate dagli stessi comuni, un piano straordinario articolato in tre annualità da inviare ai Ministeri delle infrastrutture e della solidarietà sociale e al Ministro delle politiche per la famiglia.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, nei comuni individuati nell'art. 1, comma 1, possono essere istituite apposite commissioni, con durata di diciotto mesi, per l'eventuale graduazione, fatte salve le competenze dell'autorità giudiziaria ordinaria, delle azioni di rilascio, finalizzate a favorire il passaggio da casa a casa per i soggetti di cui al medesimo articolo 1, nonché per le famiglie collocate utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ⁽¹⁾.

3. Le prefetture — uffici territoriali del Governo convocano le commissioni di cui al comma 2 e ne definiscono il funzionamento e la composizione, garantendo la presenza, oltre che del sindaco del comune interessato all'esecuzione di rilascio e del questore, o di loro delegati, dei rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei rappresentanti delle associazioni della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, individuate ai sensi dell'art. 4, comma 1, della l. 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e della convenzione nazionale, sottoscritta ai sensi del medesimo art. 4, comma 1, in data 8 febbraio 1999, e successive modificazioni, nonché di un rappresentante dell'Istituto autonomo case popolari, comunque denominato, competente per territorio.

⁽¹⁾ La Corte Costituzionale, con sentenza 23 mag. 166/2008, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma.

4 Concertazione istituzionale per la programmazione in materia di edilizia residenziale pubblica. — 1. Entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministero delle infrastrutture convoca un tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative, che conclude i lavori entro un mese, a cui partecipano rappresentanti dei Ministeri della solidarietà sociale e dell'economia e delle finanze, dei Ministri per le politiche giovanili e le attività sportive e delle politiche per la famiglia, delle regioni, dell'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), della FEDERCASA-Federazione italiana per la casa, delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini, delle associazioni della proprietà edilizia e delle associazioni dei costruttori edili e delle cooperative di abitazione.

2. In relazione alle indicazioni emerse dal tavolo di concertazione di cui al comma 1, il Ministro delle infrastrutture, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, dell'economia e delle finanze, per le politiche giovanili e le attività sportive e delle politiche per la famiglia, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del d.lg. 28 agosto 1997, n. 281, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della l. 5 giugno 2003, n. 131, predispone, entro due mesi dalla conclusione dei lavori del medesimo tavolo di concertazione, un programma nazionale contenente:

a) gli obiettivi e gli indirizzi di carattere generale per la programmazione regionale di edilizia residenziale pubblica riferita alla realizzazione, anche mediante l'acqui-

sizione e il recupero di edifici esistenti, di alloggi in locazione a canone sociale sulla base dei criteri stabiliti dalle leggi regionali e a canone definito sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 2, comma 3, della l. 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, nonché alla riqualificazione di quartieri degradati;

b) proposte normative in materia fiscale e per la normalizzazione del mercato immobiliare, con particolare riferimento alla riforma della disciplina della vendita e della locazione di immobili di proprietà dei soggetti di cui all'art. 1, comma 3;

c) l'individuazione delle possibili misure, anche di natura organizzativa, dirette a favorire la continuità nella cooperazione tra Stato, regioni ed enti locali prioritariamente per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali;

d) la stima delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del programma nell'ambito degli stanziamenti già disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

3. Il programma nazionale di cui al comma 2 è trasmesso alle Camere per l'espressione del parere da parte delle competenti Commissioni parlamentari, da rendere entro un mese dalla data di assegnazione.

5 **Definizione di alloggio sociale.** — 1. Al fine di ottemperare a quanto previsto in materia di aiuti di Stato a favore degli alloggi sociali dalla decisione 2005/842/CE, della Commissione europea, del 28 novembre 2005, il Ministro delle infrastrutture, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce con proprio decreto, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, per le politiche giovanili e le attività sportive e d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della l. 5 giugno 2003, n. 131, le caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea

6 **Proroga dei termini di inizio dei lavori degli alloggi di edilizia residenziale in locazione.** — 1. Il termine di inizio dei lavori degli alloggi di edilizia residenziale in locazione finanziati ai sensi dell'art. 145, comma 33, della l. 23 dicembre 2000, n. 388, e ricompresi nei Piani operativi regionali, predisposti in attuazione del programma « 20.000 alloggi in affitto », di cui all'art. 7 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 27 dicembre 2001, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 12 luglio 2002, è prorogato al 31 maggio 2007.

7 **Modifiche agli articoli 27 e 28 della l. 27 luglio 1978, n. 392.** — 1. Alla l. 27 luglio 1978, n. 392, sono apportate le seguenti modificazioni:
a) al terzo comma dell'art. 27, dopo la parola: « alberghiere » sono aggiunte le seguenti: « o all'esercizio di attività teatrali »;

b) al comma 1 dell'art. 28, dopo la parola: « alberghiere » sono inserite le seguenti: « o all'esercizio di attività teatrali ».

2. Le disposizioni di cui al terzo comma dell'art. 27 e al comma 1 dell'art. 28 della l. 27 luglio 1978, n. 392, come modificati dal comma 1 del presente articolo, si applicano anche agli immobili adibiti all'esercizio di attività teatrali per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano stati stipulati contratti di locazione aventi scadenza successiva a tale data, salvo che, per gli stessi, non sia stata pronunciata convalida di sfratto per morosità. I predetti contratti, alla prima scadenza successiva alla data di entrata in vigore della presente legge, sono rinnovati di diritto per un periodo di nove anni, salva la facoltà delle parti di pattuire una durata maggiore. È facoltà del locatore di richiedere, nel corso del predetto periodo, la maggiorazione prevista all'art. 1, comma 4, della presente legge, ferma la rivalutazione del canone che già risulti contrattualmente prevista. Alla scadenza del periodo medesimo si applicano al contratto le disposizioni dell'art. 28 della citata l. 27 luglio 1978, n. 392.

8 Clausola di salvaguardia. — 1. Le disposizioni della presente legge sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le norme dei rispettivi statuti e delle relative norme di attuazione.

9 Copertura finanziaria. — 1. All'onere derivante dall'attuazione dell'art. 2, valutato in 63 milioni di euro nell'anno 2008, si provvede ai sensi del comma 2 del presente articolo.

2. A valere sull'autorizzazione di spesa di cui all'art. 2, comma 4, del decreto-l. 17 giugno 2005, n. 106, convertito, con modificazioni, dalla l. 31 luglio 2005, n. 156, l'importo di 63 milioni di euro relativo all'anno 2006 è conservato nel conto dei residui e versato ad apposita contabilità speciale di tesoreria per essere riversato all'entrata del bilancio dello Stato nell'anno 2008.

3. Il Ministro dell'economia e delle finanze provvede al monitoraggio degli oneri di cui alla presente legge, anche ai fini dell'adozione dei provvedimenti correttivi di cui all'art. 11-ter, comma 7, della l. 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni, ovvero delle misure correttive da assumere, ai sensi dell'art. 11, comma 3, lettera i-quater), della medesima legge. Gli eventuali decreti emanati ai sensi dell'art. 7, comma 2, numero 2), della legge 5 agosto 1978, n. 468, prima della data di entrata in vigore dei provvedimenti o delle misure di cui al presente comma, sono tempestivamente trasmessi alle Camere, corredati da apposite relazioni illustrative.

4. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

10 Entrata in vigore. — 1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella gazzetta ufficiale.

Legge 29 novembre 2007 n. 222 — Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-l. 1° ottobre 2007, n. 159, recante interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale.

- 1** 1. Il decreto-l. 1° ottobre 2007, n. 159, recante interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale, è convertito in legge con le modificazioni riportate in allegato alla presente legge.
2. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.
- (Omissis).

Art. 21, d.l. 1 ott. 2007/159: testo coordinato con le modifiche apportate dalla legge di conversione

Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica. Risorse per opere di ricostruzione delle zone del Molise e della provincia di Foggia colpite da eventi sismici ⁽¹⁾. 1. Nei comuni di cui all'art. 1, comma 1, della l. 8 febbraio 2007, n. 9, al fine di garantire il passaggio da casa a casa delle categorie sociali ivi indicate e di ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canone sociale per coloro che sono utilmente collocati nelle graduatorie approvate dai comuni, è finanziato, nel limite di 550 milioni di euro per l'anno 2007, un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica finalizzato prioritariamente al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi di proprietà degli ex IACP o dei comuni, non assegnati, nonché all'acquisto, alla locazione di alloggi e all'eventuale costruzione di alloggi da destinare prioritariamente a soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della citata l. n. 9/2007 e diretto a soddisfare il fabbisogno alloggiativo, con particolare attenzione alle coppie a basso reddito, individuato dalle regioni e province autonome, sulla base di elenchi di interventi prioritari e immediatamente realizzabili, con particolare riferimento a quelli ricompresi nei piani straordinari di cui all'art. 3 della stessa legge e in relazione alle priorità definite nel tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative. Le graduatorie sono revisionate annualmente e a tal fine viene considerato l'intero reddito familiare del soggetto richiedente, nonché la disponibilità di altri immobili da parte del richiedente. L'amministrazione finanziaria provvede ad effettuare periodicamente accertamenti a campione su tali soggetti. In ottemperanza alla normativa comunitaria e nazionale relativa al rendimento energetico in edilizia, il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica di cui al presente comma deve essere attuato in modo da garantire il rispetto dei criteri di efficienza energetica, di riduzione delle emissioni inquinanti, di contenimento dei consumi energetici e di sviluppo delle fonti di energia rinnovabile ⁽²⁾.

2. Entro venti giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano trasmettono al Ministero delle infrastrutture e al Ministero della solidarietà sociale gli elenchi degli interventi di cui al comma 1.

3. Con decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono individuati gli interventi prioritari e immediatamente realizzabili, sulla base degli elenchi di cui comma 1, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'art. 8 del d.lg. 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni. Col medesimo decreto sono definite le modalità di erogazione dei relativi stanziamenti che possono essere trasferiti direttamente ai comuni ed agli ex IACP comunque denominati, ovvero possono essere trasferite in tutto o in parte alla Cassa depositi e prestiti, previa attivazione di apposita convenzione per i medesimi fini. La ripartizione dei finanziamenti deve assicurare una equa distribuzione territoriale, assicurando che in ciascuna regione

vengano localizzati finanziamenti per una quota percentuale delle risorse di cui al comma 1, secondo parametri che saranno definiti d'intesa con le regioni e le province autonome ⁽³⁾.

4. L'1 per cento del finanziamento di cui al comma 1 è destinato alla costituzione ed al funzionamento dell'Osservatorio nazionale e degli Osservatori regionali sulle politiche abitative, al fine di assicurare la formazione, l'implementazione e la condivisione delle banche dati necessarie per la programmazione degli interventi di edilizia residenziale con finalità sociali, nonché al fine di monitorare il fenomeno dell'occupazione senza titolo degli alloggi di proprietà dell'ex IACP o dei comuni. Il Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, con decreto da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto tenuto conto della concertazione istituzionale di cui al comma 1 dell'art. 4 della l. 8 febbraio 2007, n. 9, sentita la Conferenza unificata, definisce la composizione, l'organizzazione e le funzioni dell'Osservatorio, anche ai fini del collegamento con le esperienze e gli osservatori realizzati anche a livello regionale ⁽⁴⁾.

4-bis. Tutti i soggetti gestori del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica hanno l'obbligo, nel rispetto dei principi di efficienza, flessibilità e trasparenza, di assicurare, attraverso un sistema di banche dati consultabile via internet, tutte le informazioni necessarie al pubblico, permettendo al contempo un controllo incrociato dei dati nell'ambito di un sistema integrato gestito dall'amministrazione finanziaria competente. Dall'attuazione della presente norma non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica ⁽⁵⁾.

4-ter. Per l'anno 2007 è stanziata la somma di 50 milioni di euro per la prosecuzione degli interventi di cui all'art. 1, comma 1008, della l. 27 dicembre 2006, n. 296, da realizzare limitatamente alle opere pubbliche, ai sensi degli articoli 163 e seguenti del citato codice di cui al d.lg. 12 aprile 2006, n. 163, anche attraverso la rimodulazione dei singoli interventi in base alle esigenze accertate ⁽⁶⁾.

(Omissis).

⁽¹⁾ Rubrica così modificata dalla legge di conversione 29 novembre 2007, n. 222.

⁽²⁾ Comma così modificato dalla legge di conversione 29 novembre 2007, n. 222.

⁽³⁾ Comma così modificato dalla legge di conversione 29 novembre 2007, n. 222.

⁽⁴⁾ Comma così modificato dalla legge di conversione 29 novembre 2007, n. 222.

⁽⁵⁾ Comma aggiunto dalla legge di conversione 29 novembre 2007, n. 222.

⁽⁶⁾ Comma aggiunto dalla legge di conversione 29 novembre 2007, n. 222.

D.M. 18 dicembre 2007. — Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, di cui all'art. 21 del D.L. 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 novembre 2007, n. 222, recante: « Individuazione degli interventi prioritari e immediatamente realizzabili e riparto della disponibilità finanziaria ».

1 **Riparto fra le regioni e le province autonome.** — La disponibilità finanziaria pari ad euro 543.955.500,00 destinata al programma straordinario di edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 21 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla l. 29 novembre 2007, n. 222, è ripartita tra le regioni e le province autonome secondo la tabella « Allegato 1 », che costituisce parte integrante al presente decreto.

2 **Interventi prioritari.** — Gli interventi prioritari e immediatamente realizzabili, da destinare alle finalità di cui all'art. 21 del citato decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla l. 29 novembre 2007, n. 222, con relativa dotazione finanziaria, individuati sulla base degli elenchi trasmessi dalle

regioni e province autonome ai sensi del comma 2 dell'art. 21, sono quelli di cui all'elenco « Allegato 2 », che costituisce parte integrante al presente decreto.

3 **Modalità di erogazione.** — 1. *L'effettiva erogazione dei finanziamenti attribuiti direttamente a ciascun comune o ex Iacp comunque denominato ovvero tramite la Cassa depositi e prestiti, per l'attuazione degli interventi compresi nell'elenco « Allegato 2 » al presente decreto, avviene con decreto del Ministro delle infrastrutture, da emanarsi entro sei mesi dalla trasmissione della documentazione relativa ai singoli interventi, previa verifica tecnica da parte dell'Amministrazione in ordine alla congruità degli interventi proposti con l'art. 21 del decreto-l. 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla l. 29 novembre 2007, n. 222, secondo le seguenti modalità:*

a) *acquisto immobili: erogazione del 50% del finanziamento alla presentazione della documentazione attestante l'avvenuto impegno giuridico all'acquisto e del restante 50% alla data di stipula del rogito notarile;*

b) *interventi di recupero e di nuova costruzione: 30% del finanziamento alla presentazione della documentazione attestante l'inizio dei lavori; 50% alla presentazione della documentazione attestante l'avanzamento dei lavori pari al 60% dei lavori;*

20% ad avvenuta approvazione degli atti di collaudo e del rilascio del certificato di agibilità;

c) *locazione alloggi: in rate annuali anticipate pari all'importo del canone di locazione determinato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della l. 9 dicembre 1998, n. 431, previa presentazione e verifica del relativo contratto di locazione, fermo restando l'importo indicato nell'« Allegato 2 », che costituisce limite massimo del contributo statale.*

2. *Qualora dalla verifica tecnica dovessero emergere interventi non congrui con il citato art. 21, il Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, provvede con apposito decreto, d'intesa con la Conferenza unificata, previa intesa con le regioni e le province autonome interessate, alla riprogrammazione delle risorse per un importo pari a quello degli interventi ritenuti non congrui.*

4 **Ulteriori disponibilità.** — *Le risorse finanziarie che si renderanno disponibili per utili di gestione o per interessi maturati sulle somme trasferite alla Cassa depositi e prestiti in attuazione della convenzione di cui allo schema « Allegato 3 » al presente decreto, sottoscritta ai sensi del comma 3 dell'art. 21 del decreto-l. 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla l. 29 novembre 2007, n. 222, saranno ripartite, per le finalità di cui al presente decreto, tra le regioni e province autonome di Trento e Bolzano con apposito decreto del Ministero delle infrastrutture da emanare di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, con le modalità di cui al precedente art. 3.*

Circolare attuativa Ministero delle infrastrutture, Direzione per le politiche abitative 7 mar. 2008 — Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica ex art. 21 decreto legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla l. 29 novembre n. 222. D.m. 18 dicembre 2007.

- 2** **Adempimenti dei soggetti attuatori.** — Ciascun soggetto attuatore (Comune od ex Iacp comunque denominato) degli interventi ricadenti nel programma straordinario di edilizia residenziale pubblica deve tempestivamente inoltrare al Provveditorato interregionale alle opere pubbliche competente per territorio, con riferimento alla tipologia di intervento che interessa la seguente documentazione:
- Acquisto di immobili:** A) documentazione attestante l'impegno giuridico all'acquisto; B) Relazione tecnico-economica, predisposta e sottoscritta dal responsabile dell'Ufficio competente, contenente: b1) descrizione quali-quantitativa degli immobili da acquistare e indicazione delle generalità del venditore; b2) dichiarazione di congruità del prezzo di alienazione degli immobili ai valori medi di mercato per analoghi immobili o assimilabili situati nelle immediate vicinanze; b3) attestazione che gli immobili da acquistare non appartengono alle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici); b4) elenco dei soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 21 del decreto l. 1 ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla l. 29 novembre 2007, n. 222, destinatari degli alloggi da acquistare con il finanziamento statale. Successivamente alla definitiva ammissione al finanziamento, il soggetto attuatore dà comunicazione, ai fini della prevista erogazione del finanziamento, al Provveditorato interregionale alle opere pubbliche e alla direzione generale per le politiche abitative dell'avvenuta stipula dell'atto di acquisto trasmettendo contestualmente alla comunicazione di cui sopra copia conforme di detto atto.
- Interventi di recupero e di nuova costruzione:** Relazione predisposta e sottoscritta dal Responsabile dell'Ufficio competente corredata di idonea documentazione tecnico amministrativa attestante: — la fattibilità tecnico-amministrativa-finanziaria dell'intervento costruttivo ipotizzato (nuova costruzione, recupero o adattamento funzionale); — la disponibilità dell'area (per interventi di nuova costruzione) o degli immobili (per interventi di manutenzione ristrutturazione o recupero); — il livello di progettazione eventualmente esistente; — indicazione dei tempi previsti di realizzazione; — eventuali problematiche ostative all'immediata realizzabilità; — elenco dei soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 21 del decreto l. 1 ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla l. 29 novembre 2007, n. 222, destinatari degli alloggi da realizzare o recuperare con il finanziamento statale; i requisiti soggettivi possono, come noto essere attestati con dichiarazioni sostitutive o autocertificazione secondo le disposizioni normative vigenti. Successivamente alla definitiva ammissione al finanziamento, il soggetto attuatore, ai fini delle erogazioni previste dall'art. 3, comma 1, del citato decreto interministeriale 18 dicembre 2007, trasmette la prevista documentazione attestante l'avanzamento dei lavori al Provveditorato interregionale alle opere pubbliche competente per territorio.
- Locazione di alloggi:** Relazione predisposta e sottoscritta dal Responsabile dell'Ufficio competente, corredata di idonea documentazione tecnico-amministrativa quale:

— attestazione che gli immobili da acquistare non appartengono alle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici); — contratto di locazione; attestazione che il canone di locazione da corrispondere non risulti superiore a quello determinato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della l. 9 dicembre 1998, n. 431; — elenco dei soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 21 del decreto l. 1 ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla l. 29 novembre 2007, n. 222, destinatari degli alloggi da locare con il finanziamento statale. Successivamente alla definitiva ammissione al finanziamento, il soggetto attuatore, ai fini delle erogazioni previste dall'art. 3, comma 1, lett. c) del citato decreto interministeriale 18 dicembre 2007, trasmette specifica dichiarazione del perdurare del contratto di locazione.

3 **Adempimenti dei provveditorati interregionali alle opere pubbliche.** — *In attuazione della presente circolare e sulla base delle direttive del Ministero delle Infrastrutture i Provveditorati interregionali alle opere pubbliche territorialmente competenti provvedono ai seguenti adempimenti: 1. Acquisizione della documentazione trasmessa dai soggetti attuatori degli interventi secondo le disposizioni indicate al punto 2 della presente circolare. 2. Al fine della definitiva ammissione a finanziamento degli interventi proposti da ciascun comune o ex Iacp comunque denominato ciascun Provveditorato interregionale, sulla base della documentazione trasmessa, rilascia parere in ordine alla fattibilità dell'intervento proposto e alla rispondenza dello stesso alle finalità del richiamato art. 21 del decreto l. 1 ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla l. 29 novembre 2007, n. 222. Il citato parere è comunicato al Ministro delle infrastrutture — Direzione generale per le politiche abitative [...] entro 30 giorni dal ricevimento della suddetta documentazione. 3. Ai fini delle erogazioni di cui all'art. 3, i Provveditorati interregionali asseverano la documentazione trasmessa dai soggetti attuatori e attestano, contestualmente, la sussistenza dei presupposti per l'erogazione delle quote di finanziamento richieste anche a seguito di sopralluoghi da effettuare con carattere di generalità, sia in corso d'opera che al termine dei lavori. 4. In relazione agli interventi di nuova costruzione o recupero, i Provveditorati interregionali attestano l'avvenuta approvazione del relativo certificato di collaudo da parte della stazione appaltante ovvero l'avvenuta emissione del certificato di regolare esecuzione.*

4 **Adempimenti della Direzione generale per le politiche abitative.** — *La Direzione generale per le politiche abitative, acquisito il parere dei Provveditorati interregionali alle opere pubbliche predispone il decreto del Ministro delle Infrastrutture di cui all'art. 3, comma 1 del decreto interministeriale 18 dicembre 2007, che, successivamente alla registrazione da parte degli organi di controllo, sarà inoltrato ai soggetti interessati. La Direzione generale delle politiche abitative prenderà contatti con l'Amministrazione finanziaria per l'effettuazione dei controlli previsti dall'art. 3, comma 1, lettera c, del decreto interministeriale n. 127 del 18 dicembre 2007 concernente il programma straordinario di cui in oggetto. Ai fini delle erogazioni previste ai sensi dell'art. 3 del sopraccitato decreto interministeriale*

18 dicembre 2007 in relazione a ciascun intervento ammesso a finanziamento definitivo, la direzione generale per le politiche abitative effettua apposita Comunicazione alla Cassa Depositi e Prestiti secondo quanto previsto dalla convenzione sottoscritta in data 29 novembre 2007 approvata con D.M. 18 dicembre 2007 registrato alla Corte dei Conti in data 28 dicembre 2007, reg. 9, fog. 363. La presente circolare sarà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

SOMMARIO

1. L'evoluzione delle politiche pubbliche sulla casa. — 2. I principi costituzionali. — 3. Dall'edilizia economica e popolare all'edilizia residenziale pubblica. — 4. L'edilizia residenziale pubblica come servizio pubblico.

1. L'evoluzione delle politiche pubbliche sulla casa. 1.1. Fin dall'inizio del secolo scorso si è rilevata la necessità di una politica sociale volta ad assicurare un'abitazione ai nuclei familiari meno abbienti per la soddisfazione di quello che è stato considerato fra i **bisogni "più elementari dell'uomo"** (l. 31 mag. 1903/254, cosiddetta legge Luzzatti: PRESUTTI 1903, 326, che riferisce del progetto di legge volto ad agevolare la costruzione di case operaie e a rendere più facile ai lavoratori l'acquisto di convenienti abitazioni; NIGRO 1957, 121, ricollega l'intervento dello Stato sia all'aumento della popolazione ed all'agglomerazione sui luoghi di lavoro conseguente all'industrializzazione, sia all'ampliamento dei compiti assunti dallo Stato stesso). Gli **interventi** in questo settore sono peraltro risultati **frammentari e contingenti** con la conseguenza che ancora oggi la disciplina risulta priva di un assetto organico (DOMENICHELLI 1990, 411; ROEHRSEN 1965, 316; ASSINI 1989, 1). Le tipologie degli interventi che nel tempo sono stati realizzati comportavano la costruzione e l'assegnazione degli alloggi da parte dello Stato, ovvero l'agevolazione ed il controllo di tali attività demandate ad altri enti. Tali agevolazioni potevano consistere nella concessione di mutui, nel concorso alle spese, nella definizione di prezzi d'acquisto di favore e frazionabili, in esenzioni tributarie o nella predisposizione delle opere e dei servizi necessari agli insediamenti abitativi. Gli interventi erano in origine distinti in edilizia economica, edilizia popolare ed edilizia popolarissima, in relazione alle differenti categorie di possibili destinatari delle corrispondenti abitazioni, ma tale distinzione è stata superata dal fatto che dal secondo dopoguerra sono state disposte sovvenzioni quasi esclusivamente per la costruzione di case popolari (benché le categorie di beneficiari fossero individuate in relazione alla condizione di inferiorità economica, o per la perdita dell'abitazione per un evento calamitoso, ad una determinata infermità, per la qualità di ex combattenti ovvero di lavoratori di determinati enti: NIGRO, 1957, 140). Con la l. 2 ott. 1971/865 e successivamente con la l. 5 ott. 1978/457 si è introdotta la definizione di "edilizia residenziale pubblica" considerata come materia "composita", che si articola in tre momenti, il primo urbanistico, che ha carattere di presupposto rispetto agli altri, il secondo di programmazione e realizzazione delle costruzioni che rientra nei lavori pubblici ed il terzo atti-

*Edilizia
residenziale
pubblica*

nente alla prestazione e gestione del “servizio della casa”, come attuazione delle politiche pubbliche sulla casa, selezione degli utenti beneficiari, determinazione dei canoni, disciplina delle assegnazioni degli alloggi in locazione o in proprietà (così già CCost. 12 feb. 1996/27; da ultimo v. CCost. 21 mar. 2007/94; sulla questione si segnala il contributo di TESSAROLO, 2007). Occorre anche ricordare che l’evoluzione delle politiche sulla casa si è affiancata alla creazione delle Regioni ed al conseguente trasferimento di competenze. In assenza di una espressa previsione costituzionale relativa all’edilizia residenziale pubblica è stata in un primo tempo la Corte costituzionale (8 lug. 1975/221) a ricondurre alle materie dell’urbanistica e dei lavori pubblici la competenza concernente la programmazione, la realizzazione ed il finanziamento degli interventi in materia, escludendo solamente la fase della gestione e assegnazione degli alloggi. Tale competenza è stata in seguito confermata (art. 93, d.P.R. 24 lug. 1977/616), ma sono rimaste allo Stato le funzioni relative alla programmazione nazionale ed alla ripartizione dei fondi nazionali fra le regioni, sui programmi di emergenza nonché alla determinazione dei criteri per l’assegnazione degli alloggi, che è stata direttamente affidata ai comuni. La riforma del titolo V della Costituzione (l. cost. 18 ott. 2001/3, *Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione*, che innova anche l’art. 117 Cost.) conferma l’indicato assetto con la previsione fra le materie di legislazione concorrente del “governo del territorio” (art. 117 Cost.) con la conseguente riserva allo Stato della determinazione dei principi fondamentali e dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti fondamentali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Fino all’ultimo decennio le risorse investite erano tendenzialmente in crescita mentre di recente il finanziamento all’edilizia residenziale pubblica sembra limitarsi al sostegno delle cosiddette “categorie deboli”, ossia alle famiglie più indigenti o i cui componenti sono affetti da handicap o da gravi malattie, e che rientrano **nelle politiche assistenziali**, con l’ulteriore rischio che il riconoscimento di maggiori competenze alle autonomie locali comporti un’ulteriore diminuzione delle risorse. Nel 2007 il legislatore ha approvato un piano straordinario di edilizia pubblica per la realizzazione di interventi volti alla riduzione del disagio abitativo (l. 8 feb. 2007/9, *Interventi per la riduzione del disagio abitativo*). Fra gli interventi si sollecita la presentazione dei c.d. “piani casa” da parte delle Regioni e si istituiscono nuove forme di concertazione fra le istituzioni competenti sulle politiche abitative. In particolare si prevedono anche misure urgenti a favore di categorie sociali soggette a sfratto per finita locazione (l’art. 1, l. 8 feb. 2007/9, individua i requisiti che i conduttori di alloggi adibiti ad uso abitativo devono possedere per godere della sospensione, per un periodo di otto mesi, delle procedure di rilascio per immobili situati in comuni capoluogo di provincia o ad essi adiacenti e con popolazione superiore ai 10.000 abitanti ovvero ad alta tensione abitativa: reddito lordo complessivo familiare annuo inferiore a 27.000 euro; la presenza all’interno del nucleo familiare di componenti di età superiore ai sessantacinque anni, di malati terminali o di portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, ovvero con figli fiscalmente a carico). Il programma straordinario è stato finanziato con un

decreto legge collegato alla l. 24 dic. 2007/244, *Finanziaria per il 2008* (art. 1, l. 29 nov. 2007/222, che modifica, in sede di conversione, l'art. 21, d.l. 1 ott. 2007/159), ed è volto ad assicurare il c.d. passaggio da casa a casa delle categorie sociali disagiate, nonché ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canone sociale sull'intero territorio nazionale per coloro che sono sottoposti a procedure di sfratto e sono collocati utilmente nelle graduatorie predisposte dai comuni. La Corte costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità del co. 2, art. 3 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, ove prevedeva l'istituzione di « apposite commissioni », per l'eventuale graduazione delle azioni di rilascio in quanto, trattandosi di materia sociale e non potendosi configurare nella specie alcuna competenza statale costituzionalmente consentita, la norma censurata viola la competenza regionale di cui all'art. 117, co. 4, Cost. (CCost. 23 mag. 166/2008).

di cui all'art. 111 I problemi abitativi sono ormai all'attenzione anche delle istituzioni europee, benché la materia non rientri espressamente nelle competenze del Trattato Ue (Il Consiglio europeo di Nizza del 7 dicembre 2000 ha definito il principio dell'attuazione di politiche che consentano a tutti i cittadini della UE di avere accesso ad un alloggio decente e salubre. Nel 13° incontro dei Ministri per la casa dell'UE dell'ottobre 2001 a Bruxelles è stata sottoscritta una dichiarazione politica in cui "Le politiche abitative sono state individuate come strumento per il rafforzamento della coesione sociale"). La Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea ha enunciato e la Costituzione europea aveva ribadito il **diritto fondamentale all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa** (art. 41 c. II), a tutela della famiglia (art. 13, c. III), al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà e garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che "non dispongano di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto dell'Unione e le legislazioni e prassi nazionali" (art. II 94, *Trattato che adotta una Costituzione per l'Europa*, 13 ott. 2004). Il Trattato di Lisbona (*che modifica il trattato sull'Unione europea e il trattato che istituisce la Comunità europea, firmato a Lisbona il 13 dic. 2007, 2007/C 306/01*), elaborato per sostituire la Costituzione europea in seguito all'esito negativo dei referendum di Francia e Olanda del 2005, ed in corso di ratifica negli Stati membri, afferma il riconoscimento, da parte dell'Unione, delle libertà e dei principi sanciti dalla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea cui viene attribuito lo stesso valore giuridico dei Trattati (la Carta dei Diritti fondamentali non viene integrata nel Trattato, che tuttavia contiene un riferimento ad essa: Art. 1, *Trattato di Lisbona, cit.*). Nella recente Comunicazione della Commissione CE si evidenzia la necessità di elaborare politiche comuni tra gli Stati membri per sostenere le famiglie in difficoltà e tutelare "i diritti umani fondamentali" e la "dignità umana" (Comunicazione Commissione CE al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle Regioni, che accompagna la Comunicazione "Un mercato Unico per l'Europa del XXI secolo", adottata il 20 nov. 2007, *I servizi di interesse generale, compresi i servizi sociali di interesse generale: un nuovo impegno europeo*).

2. I principi costituzionali. 2.1. Il fondamento delle politiche sulla casa si rinviene nei principi costituzionali dal momento che il raggiungimento della pari dignità sociale non pare poter prescindere dalla garanzia di un'abitazione che assicuri la sicurezza dell'esistenza del lavoratore e della propria famiglia. In tale prospettiva il diritto all'abitazione pare rientrare fra gli obiettivi di eguaglianza sostanziale posti **dall'art. 3, comma 2° Cost.** La legge statale deve garantire un *minimum* nel godimento del "diritto all'abitazione" per tutti i lavoratori in ottemperanza "all'inderogabile imperativo costituzionale di ridurre la distanza o la sproporzione nel godimento dei beni giuridici primari, contribuendo a conferire il massimo di effettività a un diritto sociale fondamentale" (art. 3, co. 2, Cost. CCost. 11 feb. 1988/217, G COST 1988, 840, con nota di FERRARI) quello dell'abitazione, di cui si rileva peraltro "una **preoccupante carenza di effettività**". Nel testo costituzionale si ritrova un riferimento esplicito alla casa solamente nell'art. 47, **comma II, Cost.**, nella previsione che **la Repubblica "favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione"** ed in un primo tempo si era ritenuto che tale norma esprimesse unicamente un particolare *favor* per la trasformazione del risparmio popolare nella titolarità di alcuni particolari beni fra cui l'abitazione, mentre si escludeva ogni possibilità desumere "un diritto generale alla casa sganciato dal diritto di proprietà" (MERUSI 1980, 185 e 186, nota 10; PACE 1988, 1801, ove si critica l'indirizzo seguito dalla Corte nel ritenere che l'art. 2 Cost. contenga un "elenco aperto" di diritti "fondamentali", perché porta a dar corpo ad un diritto alla "non privazione del tetto" senza un ben identificato contenuto che può determinare la corrispondente limitazione di altri diritti costituzionalmente garantiti, ma incompatibili con quello creato *ex novo*). Successivamente si è invece chiarito che le statuizioni che favoriscono l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione avessero "una portata più generale ricollegandosi al **fondamentale diritto umano all'abitazione** riscontrabile nell'art. 25 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo (New York, 10 dic. 1948) e nell'art. 11 del Patto internazionale dei diritti economici, sociali e culturali (approvato il 16 dic. 1966 dall'Assemblea generale della Nazioni Unite e ratificato dall'Italia il 15 set. 1978, in seguito ad autorizzazione disposta con l. 25 ott. 1977/881"; CCost. 11 feb. 1988/217). La Corte costituzionale considera che il legislatore abbia previsto il dovere collettivo di "**impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione**" (CCost. 1987/49), dovere che connota "da un canto la forma costituzionale di Stato sociale, e dall'altro riconosce un **diritto sociale all'abitazione collocabile fra i diritti inviolabili dell'uomo di cui all'art. 2 della Costituzione**" (BARBERA 1975, 107; SORACE 1977, III, 1035). In tale prospettiva il "diritto all'abitazione" rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione. Le misure volte ad agevolare e, quindi, a render effettivo il diritto delle persone più bisognose ad avere un alloggio in proprietà costituisce dunque una forma di garanzia privilegiata dell'interesse primario ad avere un'abitazione. La soddisfazione di un interesse così "imperativo come quello in questione non può adeguatamente realizzarsi senza un concorrente impegno del complesso

LASCIARE SPAZIO
Eguaglianza sostanziale

↳

dr

Il diritto sociale all'abitazione

dei poteri pubblici (Stato, regioni o province autonome, enti locali) facenti parte della Repubblica". Anche le disposizioni poste a tutela della famiglia ed in particolare dei diritti della donna e del bambino (**artt. 30, 31, 37 Cost.**) non possono prescindere dalla garanzia di un **ambiente fisico idoneo alla vita familiare** significativa in tal senso la pronuncia della Corte costituzionale 11 feb. 1988/217, che ha ritenuto irragionevole la discriminazione presente in alcune norme regionali che prevedevano l'esclusione delle "giovani coppie" — coppie senza figli che siano sposate da non più di due anni ed i cui componenti non superino i trent'anni di età — dalle graduatorie speciali per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in caso di sopravvenienza di figli (CCost. 18 feb. 1998/17, FI 1998, I, 977, che afferma l'incostituzionalità dell'art. 11, comma 1°, l. rg. Emilia-Romagna 14 mar. 1984/12, mod. dall'art. 10 l. rg. 2 dic. 1988/50 e previgente alle ulteriori modifiche introdotte dall'art. 10 l. rg. 16 mar. 1995/13, nella parte in cui, ai fini dell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, non consente la permanenza nella speciale graduatoria riservata alle famiglie di recente o di prossima formazione dei nuclei familiari che, pur possedendo gli altri requisiti richiesti dalla stessa norma, risultino formati da un numero di componenti superiori a due a causa della sopravvenienza di figli. CCost. [ord.], 15 nov. 1990/522, considera manifestamente inammissibile la questione di costituzionalità dell'art. 12, d.P.R. 30 dic. 1972/1035) (norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) in relazione agli artt. 2 e 3 cost., nella parte in cui non prevede, fra i successibili nella titolarità dell'assegnazione in locazione semplice dell'alloggio, il convivente more uxorio dell'assegnatario in caso di morte di quest'ultimo. CCost. ord., 21 mar. 1989/153, GC, 1989, I, 717, considera manifestamente infondata, in riferimento all'art. 3 cost., la questione di legittimità costituzionale, degli artt. 19, 2° e 3° comma, e 23, 1° comma, lett. d), l. rg. Emilia-Romagna 14 mar. 1984/12) (norme per la repressione, la gestione, la revoca e la disciplina dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 2, 2° comma, l. 5 ago. 1978/457, in attuazione dei criteri generali emanati dal CIPE con deliberazione del 19 nov. 1981), nella parte in cui non prevedono il diritto alla voltura del contratto di locazione a favore del coniuge non contraente, cui l'autorità giudiziaria abbia assegnato la casa coniugale in sede di separazione personale nell'ipotesi in cui l'altro coniuge abbia acquisito la proprietà di un alloggio anteriormente alla separazione stessa). Il fatto che la nascita di un figlio potesse far venire meno il diritto, già acquisito, all'inclusione nella graduatoria speciale, determina una disparità di trattamento tra diversi nuclei familiari tutti ugualmente di recente formazione e penalizzerebbe le coppie con figli anziché agevolarle, dal momento che la limitata disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica ne rende assai difficile, in concreto, l'assegnazione a coloro che sono inseriti soltanto nella graduatoria generale, prima dei quali tendono ad essere soddisfatti gli iscritti nelle varie graduatorie speciali. A tutela dei figli naturali la Corte costituzionale ha ritenuto altresì che la cessazione della stabile convivenza possa costituire causa di successione nel-

Il diritto alla casa

l'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica a favore del convivente dell'originario assegnatario dell'alloggio, che sia affidatario della prole naturale (CCost. 20 dic. 1989/559, FI, 1990, I, 1465, afferma l'illegittimità, per violazione degli artt. 3 e 2 cost., dell'art. 18, 1° e 2° comma, l. rg. Piemonte 10 dic. 1984/64, nella parte in cui non prevede la cessazione della stabile convivenza come causa di successione nell'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica ovvero come presupposto della voltura della convenzione a favore del convivente dell'originario assegnatario dell'alloggio, che sia affidatario della prole naturale). Dalla tutela del diritto al lavoro si è desunto **il diritto ad alloggi economici vicini ai luoghi di lavoro (art. 4 Cost.)** e ad una retribuzione che consenta alla famiglia un'esistenza libera e dignitosa (**art. 36 Cost.**); per questa ragione si è affermato che la proprietà di un alloggio inadeguato per le esigenze del nucleo familiare non pregiudichi la possibilità di divenire assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica (si vedano le numerose pronunce della Corte costituzionale che dichiarano l'incostituzionalità di leggi regionali troppo restrittive nella definizione dei requisiti preclusivi dell'assegnazione di un alloggio per il nucleo familiare: CCost. 1 giu. 2000/169, FI, 2000, I, 2108, sulla incostituzionalità dell'art. 2, 1° comma, lett. c), l.r. Umbria 21 nov. 1983/44, nella parte in cui, stabilendo che ai fini dell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica occorre non essere titolare di diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, omette di prevedere che non si considera adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per ragioni igienico-sanitarie, facendo riferimento esclusivamente all'ipotesi di inabitabilità per motivi statici. CCost. 5 giu. 2000/176, FI, 2000, I, 2107; CCost. 19 lug. 2000/299, FI, 2000, I, 3070, sulla titolarità di diritti reali su altri immobili). Un fondamento al "diritto alla casa" si è rinvenuto anche nell'art. 14 Cost., che nell'assicurare la libertà di domicilio presuppone il **diritto di disporre di un'abitazione idonea ad assicurare il libero svolgimento della vita privata** (MARTINES 2000, 538, che ricollega all'art. 14 il fondamento del "diritto alla casa", non necessariamente in proprietà). Fra i "mezzi necessari per vivere" assicurati agli inabili al lavoro e sprovvisti di mezzi non pare possa escludersi l'abitazione, da garantire anche ai lavoratori in caso di infortunio, malattia, invalidità e vecchiaia, disoccupazione involontaria (art. 38 Cost.), riportando la protezione sociale (CCost. 404/1988; NIGRO 1957, 156 e s., che considera in tal modo eliminata o quantomeno ridotta alle minime proporzioni la beneficenza ed assistenza pubblica, ~~ridotta~~ alla sola cura degli indigenti; ROEHRSEN, 319) dei non abbienti nell'ambito della protezione dei lavoratori, in quanto solo coloro che non possono adempiere al dovere del lavoro, per ragioni indipendenti dalla loro volontà, sono destinatari dei trattamenti assistenziali e previdenziali. In particolare la Corte costituzionale ha affermato espressamente che gli interventi in questione costituiscono un "servizio sociale". Si ritiene dunque imprescindibile la garanzia al maggior numero di cittadini possibile di un fondamentale diritto sociale, quale quello all'abitazione, al fine di "contribuire a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana" (in tale direzione in relazione

si è espressa anche la Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea (Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea, Nizza il 7 dic. 2000, C 364/01, pubblicata sulla GUCE del 18 dic. 2000) che introduce il **diritto all'assistenza abitativa** al fine di garantire un'esistenza dignitosa a chiunque non disponga di risorse sufficienti (Art. 41, co. 2 della Carta dei diritti fondamentali, cit., "*Sicurezza sociale e assistenza sociale*", "1. Sono previste, secondo le modalità specifiche di ciascuno Stato membro, prestazioni di sicurezza sociale che assicurino protezione in caso di maternità, malattia, dipendenza o vecchiaia nonché di disoccupazione. 2. Sono previste l'assistenza sociale e l'assistenza abitativa al fine di garantire un'esistenza dignitosa a chiunque non disponga di risorse sufficienti") evidenziandone la consistenza di diritto fondamentale da ricollegare anche alla più generale "**protezione della famiglia sul piano giuridico, economico e sociale**" (Art. 13, co. 3 della Carta dei diritti fondamentali, cit. espressamente richiamata dall'art. 1 del Trattato di Lisbona, adottato il 13 dic. 2007, anche se non integrata nello stesso, che recepisce parte delle innovazioni contenute nel precedente progetto di Costituzione europea del 13 ott. 2004, cit.). La Commissione europea individua due categorie di servizi sociali: in primo luogo "i regimi legali e complementari di sicurezza sociale, organizzati in vario modo (organizzazione mutualistica o professionale)"; in secondo luogo, si individuano "gli altri servizi prestati direttamente alla persona" tra cui rientra l'edilizia popolare. Ambedue le categorie si qualificano come servizi organizzati a livello locale e fortemente dipendenti dal finanziamento pubblico. Si afferma la necessità di attuare un'ampia consultazione degli Stati membri, dei prestatori di servizi e degli utenti per comprendere appieno la natura dei servizi sociali pur tenendo conto delle diversità funzionali ed organizzative che si riscontrano nei diversi Stati, per realizzare gli obiettivi comunitari della coesione sociale, economica e territoriale con l'obiettivo precipuo di sostenere le famiglie in difficoltà per tutelare "i diritti umani fondamentali" e la "dignità umana" (Comunicazione della Commissione CE del 20 nov. 2007, *I servizi di interesse generale, compresi i servizi sociali di interesse generale: un nuovo impegno europeo*, cit.).

I principi europei

3. Dall'edilizia economica e popolare all'edilizia residenziale pubblica. 3.1. Per assicurare una costante provvista di fondi per l'attuazione dei piani di costruzione di case per i lavoratori nel secondo dopoguerra si è istituita la "gestione autonoma" denominata "I.N.A.-Casa" (l. 28 feb. 1949/43), basata su versamenti obbligatori dei datori di lavoro dei lavoratori dipendenti e dello Stato, cui era attribuita la funzione di programmazione, mentre la costruzione e la gestione degli alloggi restava demandata ad enti od organi dello Stato già in precedenza operanti nel settore. In seguito la gestione I.N.A.-Casa, venne soppressa e trasformata nella Gestione case per lavoratori (GESCAL, con la l. 14 feb. 1963/60), ancora finanziata con i contributi dei datori di lavoro e dei lavoratori, ma alquanto ridotti rispetto ai precedenti; forse anche per questa ragione non ugualmente efficace. Con la l. 18 apr. 1962/167, *Disposizioni per*

+) ☒

favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare, si assiste ad un primo tentativo di coordinamento degli interventi di edilizia economica e popolare con la disciplina urbanistica, attraverso la previsione del **“piano per l'edilizia economica e popolare”** il cosiddetto “PEEP”, che doveva individuare le aree da espropriare, urbanizzare e destinare nei successivi dieci anni a tali attività, affrontando in tal modo il più generale problema degli insediamenti abitativi. La legge sulla casa 22 ott. 1971/865 determina un cambiamento di prospettiva che parte dalla nuova definizione degli interventi come di **“edilizia residenziale pubblica”** con l'introduzione di una programmazione in grado di valutare i bisogni delle diverse fasce sociali in relazione alle differenti situazioni locali, senza limitarsi alla categoria dei meno abbienti, proponendosi di attuare una “politica della casa”. L'espressione “edilizia residenziale pubblica” si riferisce infatti ad una complessa **disciplina che persegue il fine pubblico di assicurare un'abitazione a condizioni di favore rispetto a quelle di mercato (CCost. 21 mar. 2007/94, cit.)** per realizzare “il patrimonio immobiliare con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti” (MONTALDO, 2007, 404). Gli interventi di “edilizia residenziale pubblica” consistono infatti complessivamente nell'acquisto, nella realizzazione e nel recupero di alloggi con risorse integralmente o parzialmente pubbliche, da assegnare in locazione, in diritto di superficie o in proprietà. Con la l. 5 ott. 1978/457 si è introdotto il cosiddetto **“piano decennale per l'edilizia residenziale”** volto alla definizione degli interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata nonché all'acquisizione e urbanizzazione di aree destinate agli insediamenti residenziali. Gli interventi previsti diretti alla costruzione o al recupero edilizio di alloggi pubblici si definiscono di “edilizia sovvenzionata” qualora siano integralmente finanziati con fondi pubblici (CC sez. I 16 mag. 2007/11311 afferma che una cooperativa è qualificabile come “sovvenzionata dallo Stato” solo ove abbia in concreto conseguito il contributo dello Stato, restando invece irrilevante la semplice previsione statutaria della possibilità del ricorso al finanziamento pubblico). Si considera **“edilizia agevolata”** quella volta alla realizzazione di interventi da parte di privati ovvero da cooperative edilizie utilizzando credito agevolato dai contributi pubblici e da esenzioni fiscali (l. 1 nov. 1965/1179, Delib. CIPE 14 feb. 2002). L’“edilizia convenzionata” comporta invece la stipulazione di accordi con i comuni volti ad assicurare varie misure di favore per la costruzione di abitazioni (CS sez. VI 9 mar. 2007/1103 precisa che “gli interventi di edilizia pubblica agevolata o convenzionata sono eseguiti da soggetti privati e si traducono nella realizzazione di beni di proprietà privata, superficiaria o piena; pertanto tali opere non possono essere qualificate pubbliche in senso proprio per difetto del requisito soggettivo”; nello stesso senso CS sez. VI 5 mar. 2007/1030; l. 28 gen. 1977/10, art. 7 e 8; la l. 15 feb. 1980/25; **l. 1982/94**; **l. 5 apr. 1985/118** *Misure finanziarie in favore delle aree ad alta tensione abitativa*, l. 23 dic. 1986/899 *Misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitativa*). La l. 1978/457 ha determinato un accentramento delle funzioni in capo al **Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER)** ove la rappresentanza

Edilizia
sovvenzionata,
agevolata e
convenzionata

f: ☒

regionale risultava ridotta rispetto a quella ministeriale. La stessa legge ha demandato al Comitato interministeriale per la programmazione economica (C.I.P.E.), vasti poteri di indirizzo, esercitati su proposta del CER, ~~nonché~~ la definizione dei requisiti degli alloggi, nonché dei criteri per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione (art. 2, co. 2, l. 1978/457 prevede la determinazione delle linee d'intervento per soddisfare il fabbisogno abitativo, la suddivisione delle risorse tra le Regioni, la determinazione dei criteri per le assegnazioni e per la fissazione dei canoni di locazione, e, su proposta del CER, la determinazione dei tassi e i programmi quadriennali e biennali (la legge è stata attuata inizialmente con la delibera CIPE 19 nov. 1981). La Corte costituzionale ha affermato l'inammissibilità dei conflitti di attribuzione nei confronti dello Stato promossi dalle regioni Marche, Piemonte, Liguria e Molise in relazione alla successiva delibera 13 mar. 1995 del CIPE, recante **criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione dei canoni**, non ricorrendo il presupposto costituito dalla lesione di una competenza costituzionale propria delle regioni (CCost. 12 feb. 1996/27, GI, 1997, I, 36, con nota DI GENIO; CS 8 mag. 2000/2643, FI, 2000, III, 592, ove in relazione ad un intervento di edilizia agevolata si afferma la necessità di uno specifico accertamento del fabbisogno abitativo quando si debbano realizzare una molteplicità di interventi coordinati in base alla deliberazione comunale di localizzazione dei programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica. Si afferma che in materia di p.e.e.p. si compiono scelte che sono espressione di discrezionalità tecnica e di apprezzamenti di merito, insindacabili in sede di legittimità se non per gravi ed evidenti vizi di irrazionalità, tuttavia si richiede "un minimo di ostensione — anche *ob relationem* — delle ragioni di tale scelta"). Alle regioni si è attribuito il compito di individuare il **fabbisogno abitativo nel territorio regionale**, distinguendo quello che poteva essere soddisfatto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e quello da soddisfare con nuove costruzioni (art. 4, l. 5 ago. 1978/457; sul punto di interesse appare CS, sez. IV, 31 mag. 2007/2832 ove si afferma che "il provvedimento di localizzazione di aree da destinare alla realizzazione di interventi di edilizia agevolata, emanato ai sensi dell'art. 51, l. 865/1971, può essere adottato solo per aree già destinate dallo strumento urbanistico primario all'edilizia residenziale e quando ci sia un programma di edilizia pubblica, cioè un intervento ormai in fase operativa, con la conseguenza che la localizzazione, essendo finalizzata alla costruzione di alloggi nuovi, non può essere volta al recupero e risanamento di edifici esistenti", salvo il rigoroso accertamento della necessità della demolizione o della radicale trasformazione di tali edifici). A tal fine le regioni hanno emanato leggi regionali in attuazione degli indicati principi direttivi. Le **emergenze abitative** hanno peraltro inciso sull'attuazione del piano decennale, determinando l'introduzione di programmi straordinari che hanno reso ancora una volta gli interventi frammentari e non coordinati (da ultimo si veda la l. 8 feb. 2007/9, che ha introdotto interventi volti alla riduzione del disagio abitativo di talune categorie di soggetti). La questione si è posta anche perché l'**elevazione dei limiti di reddito** ha fortemente ampliato il numero delle

Emergenze
abitative

famiglie che dovrebbero poter giovare degli interventi. Il trasferimento alle regioni di maggiori competenze in materia, ad eccezione di quelle mantenute allo Stato ed espressamente elencate all'art. 59, art. 62, co. 2, del d.lg. 1998/112, ha comportato la **soppressione del CER**. L'intesa sulle procedure di trasferimento delle funzioni è stata demandata alla **Conferenza permanente tra lo Stato e le regioni e province autonome** e sulla base di tale intesa si è previsto che i programmi di edilizia residenziale già attivati dal CER vengano completati a cura dell'amministrazione centrale ed in particolare dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (Deliberazione CIPE 14 feb. 2002, *Adeguamento limiti di reddito per l'accesso ai programmi di edilizia agevolata gestiti dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti*). **3.2. Il complesso dei soggetti coinvolti nell'attività di produzione, assegnazione e gestione degli alloggi** comprende, oltre ad organi dello Stato ed enti pubblici territoriali e non, anche soggetti privati fra i quali in particolare le cooperative edilizie. Infatti per l'attuazione delle politiche abitative era stata prevista l'istituzione "in ciascun capoluogo di provincia" (l. 6 giu. 1935/1129) di **Istituti Autonomi per le Case Popolari**, enti pubblici articolati a livello provinciale e finanziati con fondi statali (TRIMARCHI 1999, 707), con il compito di eseguire i programmi di **edilizia sovvenzionata** e di approvare i **programmi di edilizia residenziale pubblica realizzati da altri operatori**, quali le cooperative e le imprese. Successivamente i compiti degli IACP (l. 5 mag. 1976/258) sono stati ridefiniti ed estesi alla "realizzazione dei programmi di intervento di edilizia residenziale pubblica e di edilizia convenzionata ed agevolata, nonché alle opere di edilizia sociale e alle case-albergo di tipo economico e popolare in tutti i comuni della provincia" (d.P.R. 14 feb. 1975/226). Con il **trasferimento alle regioni di tutte le funzioni amministrative statali** concernenti la programmazione regionale, la localizzazione, le attività di costruzione e gestione di interventi di edilizia residenziale pubblica e abitativa pubblica, di edilizia convenzionata, di edilizia agevolata, di edilizia sociale, nonché le funzioni connesse alle relative procedure di finanziamento, si è prevista anche la riorganizzazione di tali enti, che hanno in seguito assunto denominazioni e disciplina differente in ciascuna regione. Le leggi regionali hanno infatti denominato in modo diverso gli **enti di edilizia residenziale** e li hanno qualificati come enti pubblici strumentali non economici, con personalità giuridica, ed autonomia organizzativa e contabile (ALER, ATC, ARER, IERP, ACER, IPES, rispettivamente Aziende lombarde per l'edilizia residenziale, l. rg. 10 giu. 1996/13; Agenzia territoriale per la casa, l. rg. Regione Piemonte 26 apr. 1993/ 11, Azienda regionale per l'edilizia residenziale, Istituti per l'edilizia residenziale pubblica, Azienda casa Emilia Romagna, l.r. n. 2001/24, Istituto per l'edilizia sociale del Trentino Alto Adige, l. rg. n. 1998/13, con forma giuridica di enti pubblici non economici, strumentali o ausiliari, ovvero enti pubblici economici, denominate anche agenzie ovvero aziende. Per altre regioni: l. rg. Abruzzo 21 lug. 1999/44, la l. rg. Basilicata 24 giu. 1996/29, la l. rg. Calabria 30 ago. 1996/27, la l. rg. Emilia Romagna 27 lug. 1999/17 e la l. rg. Emilia Romagna 2001/24; la l. rg. Lazio 6 ago. 1999/12, la l. rg. Liguria 12 mar. 1998/9, la l. rg. Lombardia 10 giu. 1996/13, la l. rg. Marche 7 giu. 1999/ 18,

Enti attuatori

la l. rg. Molise 7 feb. 1990 e l. rg. Molise 24 giu. 1991/8; la l. rg. Toscana 3 nov. 1998/77, la l. rg. Umbria 22 apr. 1997/16, la l. rg. Veneto 9 mar. 1995/10. Sul patrimonio immobiliare di tali enti: CCost, 2 apr. 1999/119, GC, 1999, 1553, considera manifestamente inammissibile la questione di legittimità costituzionale degli artt. 7, co. 1 e 8, co. 4, d.lg. 30 dic. 1992/504, nella parte in cui non prevedono l'esenzione dall'imposta comunale sugli immobili per quelli di proprietà degli istituti per l'edilizia residenziale pubblica in riferimento all'art. 2 cost). In alcune Regioni gli ex IACP gestiscono anche il patrimonio di proprietà dei Comuni, in altre la gestione è stata affidata a soggetti privati individuati mediante gara pubblica. Un ruolo rilevante è svolto anche dalle **cooperative edilizie**, che sono società ove il carattere della mutualità comporta la redistribuzione dei profitti ai soci, che sono anche i destinatari dell'attività sociale che nel caso di specie consiste nella realizzazione di alloggi da attribuire ai soci. Le cooperative edilizie sono state definite come "soggetti privati di interesse pubblico" (SANDULLI 1989, 1047; DOMENICHELLI 1984, 420), in relazione alle funzioni svolte ed ai controlli relativi al corretto utilizzo dei finanziamenti pubblici ricevuti. Si distingue fra cooperative a proprietà indivisa, ove gli alloggi restano in proprietà della cooperativa ed i soci acquistano solamente un diritto di godimento, e cooperative a proprietà divisa, ove il socio acquista la proprietà dell'alloggio. Vengono fissati nelle leggi che dispongono i contributi pubblici e negli statuti delle cooperative i requisiti per divenire soci di cooperative edilizie (CC sez. II, 20 lug. 1999/7768, FI cd-rom). Gli interventi consistono nel pagamento da parte dello Stato degli interessi sui mutui contratti per la costruzione di alloggi popolari, come pure in varie agevolazioni fiscali e nel finanziamento mediante la creazione di un fondo di rotazione (CC sez. II, 20 mar. 1998/2969). Nel nuovo piano straordinario di edilizia pubblica avviato con la l. 8 feb. 2007/9, cit. e in particolare con l'art. 1, l. 29 nov. 2007/222, che modifica in sede di conversione, l'art. 21, d.l. 1 ott. 2007/159, si è previsto il finanziamento, nel limite di 550 milioni di euro, del programma da realizzarsi mediante interventi volti al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi non occupati di proprietà degli ex IACP o dei Comuni, all'acquisto, locazione o, eventuale costruzione di nuovi alloggi da assegnare prioritariamente ai soggetti richiamati. A seguito di tale previsione, il Ministro delle Infrastrutture, di concerto con il Ministro della Solidarietà sociale (d.m. 18 dic. 2007, g.u del 17 gen. 2008) ha stabilito le modalità con cui procedere alla ripartizione della somma stanziata (di euro 543.955.500,00) al netto dello stanziamento previsto per la realizzazione di un Osservatorio nazionale e di Osservatori regionali sulle politiche abitative nonché delle spese finalizzate all'attuazione della Convenzione con la Cassa Depositi e prestiti tra le Regioni e le Province autonome, ed ha individuato l'elenco degli interventi prioritari da realizzare immediatamente (sulla base degli elenchi trasmessi dalle Regioni e dalle Province stesse) tenendo conto delle risorse disponibili ed assegnando la competenza all'erogazione dei finanziamenti alla Cassa depositi e prestiti in ragione della Convenzione stipulata tra tale ente e il Ministero delle infrastrutture per la gestione delle risorse del piano straordinario. Per l'attuazione degli interventi prioritari di cui all'allegato 2 del

decreto in esame si prevede l'emanazione, entro sei mesi dalla trasmissione della documentazione relativa ai singoli interventi, di un decreto del Ministro delle infrastrutture per l'effettiva erogazione del finanziamento, preceduto dalla verifica tecnica sulla congruità degli interventi proposti (vengono inoltre definite le modalità di erogazione: per l'acquisto di immobili si prevede l'erogazione del 50 per cento del finanziamento al momento della presentazione della documentazione attestante l'avvenuto impegno giuridico all'acquisto e del restante 50 per cento alla data della stipula del rogito notarile; per gli interventi di recupero e nuova costruzione si prevede l'erogazione del 50 per cento del finanziamento al momento della presentazione della documentazione che attesta l'inizio dei lavori del 50 per cento alla presentazione della documentazione attestante l'avanzamento dei lavori pari al 60 per cento; il restante 20 per cento viene erogato invece a seguito dell'avvenuta approvazione degli atti di collaudo e del rilascio del certificato di agibilità; per la locazione alloggi si prevede l'erogazione del finanziamento mediante rate annuali anticipate pari all'importo del canone di locazione determinato in base al disposto di cui all'art. 2, co. 3, l. 9 dic. 1998/431, a seguito della presentazione e verifica del relativo contratto di locazione, pur sempre nei limiti dell'importo indicato nell'allegato 2, costituente il limite massimo del contributo statale). La non congruità degli interventi rispetto alle previsioni normative comporta la riprogrammazione delle risorse per un importo pari a quello degli interventi non ritenuti congrui. Di recente la Direzione generale per le politiche abitative del Ministero delle Infrastrutture ha reso nota la circolare attuativa del programma straordinario, che dovrà essere sottoposta alla Conferenza Stato Regioni prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, con cui sono stati individuati procedure attuative e adempimenti necessari per l'effettuazione della verifica tecnica di congruità, propedeutica all'emanazione di un ulteriore decreto del Ministro delle infrastrutture per consentire l'effettiva erogazione dei finanziamenti agli interventi compresi nell'allegato 2 del d.m. 18 dic. 2007 richiamato (v. Circ. attuativa avente ad oggetto *il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica* ex art. 21 d.l. 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla l. 29 novembre 2007, n. 222, adottata in data 7 mar. 2008. Tale provvedimento stabilisce che i soggetti attuatori — Comuni o ex Iacp comunque denominati — provvedano all'inoltro tempestivo al Provveditorato interregionale alle opere pubbliche di tutta la documentazione, differente in relazione alla tipologia di intervento ovvero a seconda che si tratti di acquisto di immobili, recupero o nuova costruzione ovvero locazione. L'effettiva erogazione del finanziamento risulta sottoposta al parere positivo sulla fattibilità dell'intervento proposto in relazione alla documentazione trasmessa da parte dei Provveditorati interregionali competenti per territorio e comunicato alla Direzione Generale per le politiche abitative del Ministero delle Infrastrutture). Si è di recente affermato l'obbligo in capo a tutti i soggetti gestori del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica, in ossequio i principi di efficienza, flessibilità e trasparenza di assicurare mediante un sistema telematico di banche dati tutte le informazioni necessarie al pubblico, consentendo altresì un controllo incrociato dei dati

+e.

nell'ambito di un sistema integrato e gestito dall'amministrazione finanziaria competente, anche se per l'attuazione di tale previsione non sono state, sino ad ora, stanziare risorse (Cfr. allegato all'art. 1. 29 nov. 2007/222, *Conversione in legge, con modificazioni, del* ~~Decreto~~ *l. 1° ottobre 2007, n. 159, recante interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale* che aggiunge il co. IV bis all'art. 21, d.l. 1 ott. 2007/159).

4. L'edilizia residenziale pubblica come servizio pubblico. 4.1. Come ricordato l'attività necessaria a rendere effettivi i diritti costituzionalmente garantiti soddisfa un interesse collettivo mediante prestazioni volte ad assicurare un'abitazione ad ogni nucleo familiare. Il fine pubblico perseguito, il contenuto ed il regime giuridico dell'attività di edilizia in un primo tempo "popolare ed economica" poi "residenziale pubblica" hanno indotto a qualificarla come attività di servizio pubblico (NIGRO 1957, 160), distinguendola peraltro dalle attività volte specificamente ad incentivare l'iniziativa privata (sovvenzioni, mutui, sussidi ai diretti interessati per consentire loro la diretta soddisfazione del bisogno). La connotazione come attività di **servizio pubblico** si è fondata sulla constatazione che **l'attività volta a garantire il diritto all'abitazione** soddisfa un bisogno individuale che normalmente viene soddisfatto insieme dalla comunità familiare, con la conseguenza che mediante la soddisfazione di una pluralità di interessi individuali si raggiunge la soddisfazione mediata di un interesse collettivo (pare di interesse segnalare che con la Decisione CE del 28 nov. 2005, n. 2005/442/CE, riguardante l'applicazione dell'art. 86 paragrafo 2, del Trattato CE agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale, stabilisce (artt. 1 e 2 e 16° considerando) a quali condizioni gli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale, sono considerati compatibili con il mercato comune e pertanto esentati dall'obbligo di notificazione di cui all'art. 88, par. 3 del trattato (oggi artt. 108, par 3, a seguito dell'adozione del Trattato di Lisbona del 13 dic. 2007). Nell'ambito dell'esenzione da tale obbligo — che si risolve nella comunicazione alla Commissione, in tempo utile perché presenti le sue osservazioni, di progetti diretti ad istituire o modificare aiuti di Stato — sono comprese le compensazioni di obblighi di servizio pubblico concesse ad imprese aventi incarichi di edilizia popolare che svolgono attività considerate dallo Stato membro come servizi di interesse economico generale, in particolare consistenti nel fornire alloggi a cittadini svantaggiati o gruppi sociali più svantaggiati, che non siano in grado di trovare un alloggio a condizioni di mercato a causa di limiti a livello di solvibilità. Sui servizi di interesse economico generale: RACCA, 1994, 207). La Corte costituzionale ha riconosciuto che l'evoluzione legislativa della materia dell'edilizia sovvenzionata, in particolare dalla l. 1971/865, cit., alla **l. n. 1978/457**, ha confermato la sua configurazione come servizio pubblico sulla base "del principio giustificativo dell'intera materia, che

consiste nella predisposizione di interventi pubblici di varia natura comunque diretti al fine di provvedere **al servizio sociale della provvista di alloggi** per i lavoratori e le famiglie meno abbienti” (CCost. 11 feb. 1988/217). Il servizio pubblico in questo caso non sarebbe assicurato all’intera popolazione, ma solamente a particolari categorie di lavoratori ed ai non lavoratori involontari o giustificati, ma oltre ai non abbienti andava assicurato anche ai dipendenti pubblici di determinati enti (ferrovieri, maestri elementari) e privati, in relazione al rapporto di strumentalità fra l’attribuzione dell’alloggio e lo svolgimento di una particolare attività lavorativa (NIGRO 1957, 166; ASSINI, voce *Edilizia residenziale pubblica*, EGI, 1989, 8). In particolare la disciplina giuridica dei soggetti chiamati a realizzare le prestazioni ha precluso il fine di lucro (art. 22, 30, 37 del t.u. 1938/1165), considerando il **servizio come di “protezione sociale”** e non “industriale e commerciale”, in quanto rivolto a categorie ben determinate di soggetti e non al mercato. Come ricordato, anche le società cooperative svolgono il servizio di fornire un’alloggio a favore dei soci e in tale attività si esaurisce la loro funzione, che le rende soggette a controlli pubblici. Il contenuto della prestazione dell’alloggio può distinguersi a seconda che sia concesso in locazione ovvero sia trasferito in proprietà a seguito del pagamento di un prezzo generalmente inferiore a quello di mercato. L’attività degli enti preposti alla soddisfazione del bisogno di alloggi è prevalentemente regolata da norme pubblicistiche, ad esempio per quanto concerne **appalti e contratti** che erano disciplinati come contratti dello Stato, e oggi non pare possano sottrarsi all’applicazione della disciplina in materia di appalti pubblici di origine europea (CC S.U., 21 dic. 1999/916, FI cd-rom, afferma che l’azienda territoriale per l’edilizia residenziale pubblica, ente pubblico economico secondo la l. rg. Veneto 9 mar. 1995/10, è da considerarsi **“organismo di diritto pubblico”**, ai fini dell’applicazione d.lg. 1995/157, che recepisce la direttiva 92/50/Cee in materia di appalti pubblici di servizi, con il conseguente obbligo di applicazione delle procedure di scelta del contraente e la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo per la controversia relativa all’impugnazione dell’aggiudicazione e degli atti di gara), a garanzia della concorrenza e del corretto impiego delle risorse pubbliche (RACCA 2000, 310). **4.2.** Nei rapporti con gli utenti si può rilevare che **l’assegnazione degli alloggi** avviene normalmente a seguito di una procedura concorsuale, ove sulla base della verifica del possesso di determinati requisiti viene formulata una **graduatoria** (CS, sez. V, 4 mar. 2008/893 che afferma la legittimità della sottrazione dei punti dovuti alle caratteristiche dell’alloggio giacché il richiedente, separato legalmente, abitava altrove; CS, sez. VI, 7 mar. 2007/1068, secondo cui prima di disporre il provvedimento di esclusione dalla graduatoria per l’assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il comune deve provvedere alla verifica, con idonei accertamenti dell’effettiva situazione alloggiativa di natura provvisoria, dell’interessato e del suo nucleo familiare non essendo sufficienti le generiche risultanze della relazione degli agenti di polizia municipale; CS, sez. IV, 28 set. 2006/5696, che esclude la possibilità per il ricorrente di ottenere un punteggio maggiore nella graduatoria per l’assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, in

*Protezione
sociale*

*Procedimento
di assegnazione*

relazione alla antigienicità dell'alloggio occupato, insussistente al momento della pubblicazione del bando; CS sez. IV 17 giu. 2005/2908; TAR Calabria, 11 mag. 2005/409, concernente una questione relativa alla attribuzione dei punteggi ed alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi popolari che risulta di spettanza esclusiva del Comune territorialmente competente; CS sez. V, 20 mar. 2007/1330 afferma che nella regione Piemonte, ai fini dell'attribuzione di un punteggio utile in sede di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 10 lr. n. 47/1995 spetta ai singoli comuni definire la non colpevolezza della morosità, sulla base di regole che non possono non essere preventive, generali e oggettivamente idonee a ricondurre al disagio economico-sociale dell'amministrato l'inadempienza contrattuale che abbia dato luogo allo sfratto. In altri termini l'accertamento dei requisiti richiesti dalla legge regionale e l'assegnazione dell'alloggio al richiedente presuppongono una determinazione comunale di accoglimento della domanda volta a conseguire l'assistenza abitativa nell'ambito della riserva assegnata all'ente, all'esito di un sub-procedimento logicamente e cronologicamente anteriore all'intervento regionale, di competenza del comune che si risolve non solo nell'individuazione di "specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa", ma anche nell'accertamento, con riferimento ai singoli amministrati che ne facciano richiesta, della sussistenza dei presupposti per fruire del beneficio straordinario. La Corte Costituzionale ha di recente affermato che rientra nella discrezionalità del legislatore il contemperamento di esigenze legate alla tutela dei nuclei familiari assegnatari di alloggi con quelle di altri nuclei familiari nonché con l'interesse dell'amministrazione di rientrare nella disponibilità del bene per reinserirlo in una nuova procedura concorsuale: CCost. [ord.] 18 gen. 2008/7 che dichiara manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale sollevata con riferimento agli artt. 3 e 29 Cost. dell'art. 43 co. 5. della l.r. Marche 22 lug 1997/44 ove prevede che in caso di ampliamento stabile del nucleo familiare dell'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, alla morte dell'assegnatario stesso il nuovo componente acquisisca il diritto al subentro solo dopo due anni dall'autorizzazione dell'Ente gestore. 15

tale prospettiva si è altresì dichiarata la manifesta infondatezza di una questione di legittimità costituzionale proposta in relazione alle previsioni contenute nella l.r. Lombardia 8 feb. 2005/7 che individuano, tra i requisiti per la presentazione delle domande di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, la circostanza che i richiedenti risiedano o svolgano attività lavorativa nella Regione Lombardia "da almeno cinque anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda", giacché il requisito della residenza continuativa risulta coerente con le finalità che il legislatore intende perseguire ove le stesse realizzino un equilibrato contemperamento dei valori costituzionali coinvolti: CCost. [ord.], 21 feb. 2008/32). L'atto di assegnazione di alloggio (bene del patrimonio indisponibile, perché destinato a pubblico servizio) è stato infatti qualificato in un primo tempo come provvedimento amministrativo favorevole rientrante nella categoria delle ammissioni e dunque agli atti di accertamento costitutivo, successivamente è prevalsa la configurazione

come atto di concessione che genera un rapporto pubblicistico. Il rapporto di locazione che consegue all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica è stato costruito come **rapporto di prestazione amministrativa ad efficacia continuata**, poiché permane la possibilità di decadenza collegata alla perdita dei requisiti, che costituiscono presupposto dell'assegnazione (CC S.U. 23 feb. 2001/67; CC S.U. 10 ago. 2000/564). La Corte Costituzionale nel definire la materia dell'edilizia residenziale pubblica come "materia trasversale" ha affermato la sussistenza della potestà legislativa esclusiva dello Stato in merito alla determinazione "dell'offerta minima di alloggi destinati a soddisfare le esigenze abitative dei meno abbienti" per garantire, su tutto il territorio nazionale, l'uniformità dei criteri di assegnazione degli alloggi (CCost. 21 mar. 2007/94, che dichiara l'incostituzionalità dell'art. 1, co. 597 e 598, l. 23 dic. 2005/266, *Finanziaria per il 2006*, giacché tali disposizioni non appaiono rivolte a definire una "disciplina generale in tema di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", bensì a regolare "le procedure amministrative e organizzative" per una "più rapida e conveniente cessione di tali alloggi". La dichiarazione di incostituzionalità è ricondotta al fatto che tale ultima competenza deve essere ricondotta "al potere di gestione dei propri beni e del proprio patrimonio" che appartiene, in via esclusiva, alle Regioni e ai loro Enti strumentali). La Corte sembra avere confermato, seppure sulla base di diversi parametri costituzionali — in particolare art. 117, co. II, lett. m e co. IV — l'orientamento affermatosi in precedenza secondo cui doveva essere riservata allo Stato la definizione dei "criteri generali" da seguire per le assegnazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e alle Regioni la disciplina di dettaglio e organica dell'assegnazione e della gestione degli alloggi (TESSAROLO, 2007). Inoltre, in quanto rapporto di durata, si applica il principio secondo cui la legge sopravvenuta disciplina il rapporto giuridico in corso che non ha ancora esaurito i propri effetti quando la norma innovatrice sia diretta a regolare non il fatto generatore del rapporto, ma il suo perdurare nel tempo, con la conseguenza che l'amministrazione competente può legittimamente dichiarare la **decadenza** dall'assegnazione ove l'assegnatario non posseda o non conservi nel tempo il nuovo requisito (CC sez. I, 9 feb. 2001/1851, nel caso di specie la legge regionale aveva stabilito un'ulteriore condizione per l'assegnazione, costituita dalla non titolarità di diritti di proprietà su uno o più alloggi ubicati in qualsiasi località del territorio dello Stato, il cui valore locativo complessivo fosse almeno pari a quello di un alloggio adeguato nell'ambito territoriale cui si riferiva il bando di concorso, prevedendo la decadenza allorché invece detta titolarità sussistesse. Nello stesso senso: Cass, sez. I, 8 mar. 2001/3385. CS, sez. V, 31 gen 2007/405, precisa che "ai sensi dell'art. 107, t.u. 18 agosto 2000, n. 267, spetta al dirigente [...] e non al sindaco, adottare il provvedimento di decadenza dall'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica". CC, sez. III, 26 giu 2007/14741 afferma che: "l'assegnazione di un immobile di edilizia residenziale pubblica sito nella Regione Lombardia (in applicazione della relativa legge regionale) viene meno *ipso iure*, senza bisogno di alcun provvedimento amministrativo formale, nel caso in cui

La decadenza

GRAFFETTO

CC D

il giudice ordinario, in sede di separazione dei coniugi, attribuisca l'uso del suddetto immobile al coniuge dell'assegnatario" che comporta la possibilità per il primo assegnatario di acquistare il godimento o la proprietà di altro immobile di edilizia residenziale pubblica senza incorrere nel divieto di doppia assegnazione). All'atto di assegnazione si collega la tutela propria della posizione soggettiva di interesse legittimo, e che costituisce il presupposto del contratto di locazione (seppur con caratteristiche peculiari) e dei relativi diritti soggettivi, rapporto che richiamava le problematiche connesse alla concessione amministrativa presupposto di un contratto. Si sostiene infatti che si possano individuare due fasi: la prima di **assegnazione, pubblicistica attribuita alla giurisdizione del giudice amministrativo** (CS sez. IV, 21 feb. 2005/552; CS, sez. IV, 23 gen. 1998/46, *Com. Firenze c. Ciabani*, CS, 1998, I, 24; CGAS, sez. giu., 27 mag. 1997/159, *Ciulla c. Com. Catania*, CS, 1997, I, 903), la seconda privatistica nella quale la posizione dell'assegnatario assume natura giuridica di **diritto soggettivo** in particolare nelle controversie in cui siano in discussione cause sopravvenute di **estinzione o risoluzione del rapporto locatizio**, sottratte al discrezionale apprezzamento della pubblica amministrazione e quindi non solo quelle di opposizione al decreto di decadenza per mancata occupazione dell'alloggio, secondo la specifica previsione di cui all'art. 11 d.P.R. 30 dic. 1972/1035, ma anche tutte quelle dirette a contrapporre a provvedimenti di decadenza per altri motivi o di revoca di una posizione di diritto soggettivo relativa a detto rapporto (CC S.U. 28 dic. 2005/1731, FI cd-rom, concernente la controversia relativa al rapporto di locazione sorto per effetto del provvedimento di assegnazione, con la quale si tenda a far valere, attraverso la contestazione del fatto posto a fondamento del provvedimento di decadenza, la titolarità del diritto soggettivo dell'assegnatario ricorrente, o del suo avente causa, alla conservazione del godimento dell'immobile; CC S.U. 23 giu. 2005/13459). Il Consiglio di Stato ha di recente affermato la propria giurisdizione sulle controversie relative alla legittimità dei provvedimenti di **decadenza dall'assegnazione**. Si riafferma il consolidato orientamento in base al quale ai sensi dell'art. 5 l. Tar rientrano nella giurisdizione amministrativa le controversie relative a provvedimenti incidenti sul **rapporto concessorio di alloggi di edilizia residenziale pubblica** dal momento che l'indicata norma attribuisce alla giurisdizione amministrativa, in via generale e salvo i casi espressamente indicati (indennità, canoni ed atti corrispettivi), tutte le controversie, anche se involgenti diritti soggettivi, derivanti da rapporti di concessione di beni (CS, sez. IV 21 giu. 2007/3409, relativa alla decadenza dalla assegnazione, qualificabile come controversia ai provvedimenti incidenti sul rapporto concessorio di alloggi di edilizia residenziale pubblica; CS, sez. IV 22 mar. 2007/1382 afferma che "in base alla disciplina di cui agli artt. 33 d.lg. n. 80/1998/80 e 7 della l. 205/2000 che ha dettato un nuovo criterio di riparto della giurisdizione, basato sull'attribuzione di blocchi omogenei di materie, così abbandonando il previgente criterio fondato sulla differenziazione tra posizioni giuridiche di diritto soggettivo e di interesse legittimo, tutta la materia dell'assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in quanto afferente a pubblico servizio, ricade

nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, al quale spettano pertanto anche le controversie con le quali l'interessato, a fronte di un provvedimento dell'amministrazione di decadenza dall'assegnazione per mancato utilizzo del bene faccia valere il proprio diritto soggettivo a rimanere nell'alloggio"; CS a. p., 5 set. 1995/28; CS, sez. VI, 9 giu. 2005/3035, CS, sez. IV, 21 feb. 2005/552). Sulla base di tale impostazione si ritiene che l'ampia formulazione dell'art. 5 l. Tar risulti rafforzata dalla sentenza 2004/204 della Corte costituzionale, che comporta la concentrazione nella giurisdizione amministrativa (con le sole menzionate eccezioni previste dalla stessa norma, in materia di indennità, canoni ed altri corrispettivi), di tutte le controversie (anche relative a diritti soggettivi) derivanti da rapporti di concessione di beni, con la conseguenza che — ad esclusione dell'ipotesi della decadenza prevista dall'art. 11 d.P.R. 1972/1035, per cui è prevista esplicitamente la competenza del giudice ordinario —, le controversie concernenti le **altre tre ipotesi di cessazione del rapporto** derivante dall'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare, e cioè, l'annullamento dell'assegnazione nei confronti di colui che abbia conseguito l'assegnazione senza essere in possesso dei requisiti prescritti ovvero abbia fruito di indebiti punteggi (art. 16, d.P.R. 1972/1035), **la revoca o la decadenza dell'assegnazione** per le circostanze sopravvenute indicate dall'art. 17, il rilascio per il caso di occupazione senza titolo (art. 18) appartengono alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo (CS sez. VI 9 giu. 2005/3035 www.giustizia-amministrativa.it, e nello stesso senso CS sez. IV, 2002/6187). In seguito alla citata sentenza n. 204/04 della Corte costituzionale la Cassazione ha ritenuto sussistente la giurisdizione del giudice ordinario in ordine alle controversie attinenti alla fase successiva al provvedimento di assegnazione, nell'ambito della quale la pubblica amministrazione non eserciti un potere autoritativo, ma agisce quale parte di un **rapporto privatistico di locazione**. In materia di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, a seguito della sentenza n. 204 del 2004 della Corte Costituzionale che ha dichiarato la parziale incostituzionalità dell'art. 33 d.lg. n. 80 del 1998 come sostituito dall'art. 7 della l. n. 205/2000, sussiste la giurisdizione del giudice ordinario per tutte le controversie attinenti alla fase successiva al provvedimento di assegnazione giacché in tale fase la p.a. non esercita un potere autoritativo, ma agisce come parte di un rapporto privatistico di locazione (CC S.U. [ord.] 16 gen. 2007/757 e CC S.U. [ord.] 16 gen. 2007/758 che affermano la giurisdizione del giudice ordinario per le controversie aventi ad oggetto il diritto al subingresso nel rapporto di assegnazione che derivando da previsioni normative in presenza di talune condizioni esclude qualsiasi valutazione discrezionale della p.a., nonché per quelle aventi ad oggetto la revoca dall'assegnazione di alloggio riservato per emergenze abitative o per programmi di intervento disposti da un comune per il superamento da parte del nucleo familiare dell'assegnatario dei limiti reddituali previsti dal relativo regolamento poiché la posizione dell'assegnatario è di diritto soggettivo essendo chiamata la p.a., nell'adozione del provvedimento a valutare esclusivamente la ricorrenza di una causa sopravvenuta di decadenza dall'assegnazione; CC, ord. S.U. 23 dic. 2004/23830, concernente l'accerta-

Il rapporto di locazione

mento del diritto vantato da un congiunto dell'assegnatario, in seguito al decesso di questi, al subentro nell'assegnazione dell'alloggio specie). Quando nei contratti di locazione vengono introdotti patti di futura vendita (CC, sez. I, 8 gen. 2007/85, ove si afferma che "nelle assegnazioni in locazione con patto di futura vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, il diritto dell'assegnatario alla stipula del contratto di vendita e, conseguentemente di agire ai sensi dell'art. 2932 c.c. per l'esecuzione coattiva dell'obbligo a contrarre dell'ente pubblico proprietario, sorge quando siano maturati i relativi presupposti, tra i quali va inclusa la determinazione del prezzo; pertanto ove quest'ultima avvenga in sede giudiziale, soltanto dalla data del passaggio in giudicato della sentenza inizia a decorrere il termine di prescrizione del diritto; sul punto v. anche CC S.U. 19 dic. 2007/26742, che ritiene che nell'ipotesi di annullamento del provvedimento di assegnazione di alloggio con patto di futura vendita da parte dell'amministrazione incompetente sul presupposto che l'assegnazione sia stata effettuata in applicazione di una normativa di legge individuata erroneamente, la domanda dell'assegnatario che chieda in giudizio direttamente la disapplicazione del suddetto provvedimento di annullamento e ne denunci l'illegittimità per vizi attinenti alla fase procedimentale di rilievo pubblicistico, spetta alla giurisdizione del giudice amministrativo, essendo invocato il controllo sull'esercizio del potere della p.a. rispetto al quale la posizione soggettiva dei privati è di interesse legittimo") o si prevede la possibilità di alienazione dell'alloggio assegnato, a condizioni di favore, fino all'avvenuto trasferimento del bene l'interessato deve possedere i requisiti richiesti dalle norme per accedere al beneficio (CC sez. I, 29 mar. 2000/3777, *Macrì c. Com. Ugento*, in *Riv. giur. edilizia*, 2000, I, 606) e talora si limita anche la possibilità di disporre del bene in futuro, o quantomeno si esclude la possibilità di ulteriore accesso ai benefici già ottenuti. In passato venivano distinti i presupposti per l'assegnazione (la non abbinanza) la cui mancanza determina nullità del provvedimento (CC 20 nov. 1979/6061), sanzionata con la decadenza, dai criteri di preferenza a parità di altre condizioni (diversi gradi di non abbinanza, la condizione di coniugato con prole), che inerivano alla legittimità dell'atto. La disciplina **dell'assegnazione di alloggi** di edilizia residenziale pubblica e della relativa revoca per mancata occupazione è volta a garantire un'abitazione a chi ne è sprovvisto, con la conseguenza che se l'alloggio assegnato non viene occupato dall'assegnatario, se ne desume che questi non necessita dell'alloggio che può dunque essere assegnato ad altri soggetti che ne sono privi (CS sez. IV 21 mag. 2007/2563, chiarisce che il provvedimento di decadenza dall'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica per mancata stabile occupazione non ha natura sanzionatoria giacché rappresenta l'esercizio di un potere di autotutela ai fini del perseguimento del pubblico interesse all'effettiva destinazione di un certo patrimonio immobiliare alle esigenze di chi abbia concreta necessità dell'alloggio, con la conseguenza che non assume rilievo il comportamento dell'assegnatario dovendosi avere riguardo alla circostanza obiettiva del mancato utilizzo dell'abitazione; CC ord. S.U., 16 gen. 2007/755, relativa ad una controversia avente ad oggetto la decadenza dall'assegnazione dell'allog-

gio, in base al disposto di cui all'art. 11 d.P.R. n. 1035/1972 per non essersi l'assegnatario presentato per la stipula del contratto di locazione e per non avere occupato l'alloggio; CS sez. IV 21 mag. 2007/2563 afferma che la pubblica amministrazione nell'adottare il provvedimento di decadenza dell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica per mancata stabile occupazione deve tenere conto delle gravi ripercussioni sulla sfera del privato assegnatario, nel rispetto dei principi di imparzialità e buon andamento — oltre che di legalità — di cui all'art. 97 Cost. per il corretto temperamento dell'interesse pubblico all'assegnazione dell'alloggio a chi ne abbia necessità e di quello privato del precedente assegnatario a non vedersi sottratto l'alloggio se non ove ricorrano concretamente ed effettivamente i presupposti stabiliti dalla legge, mediante una accurata istruttoria seguita da una congrua motivazione da cui risultino gli elementi valutati dall'amministrazione e l'iter logico della determinazione assunta; CS, sez. VI, 24 mag. 2000/2994; si segnala Cass, sez. II, 7 mar. 2007/5206, che afferma che "in materia di sanzioni amministrative comminate per violazione delle norme sull'edilizia residenziale pubblica, l'art. 32 l.r. Lazio n. 33 del 1987 sanziona il comportamento dell'assegnatario che fuori dai casi consentiti, ceda in tutto o in parte l'alloggio assegnato, ma non anche il comportamento di chi, risiedendo stabilmente altrove, non riconsegna l'alloggio stesso" giacché tale condotta può essere valutata ai fini del provvedimento di decadenza dall'assegnazione, secondo la previsione della stessa legge regionale, ma non assoggettabile a sanzione). La revoca dell'assegnazione può infatti avvenire anche quando un componente del nucleo familiare acquista la proprietà di altra abitazione idonea a soddisfare le esigenze familiari (CC sez. I, 22 giu. 2001/8531, FI cd-rom). Quanto agli atti delle cooperative edilizie è significativo il fatto che, benché provenienti da privati siano soggetti alla disciplina pubblicistica (impugnabilità avanti al giudice amministrativo) in relazione alle agevolazioni e finanziamenti che tali cooperative ricevono, oltre ad essere assoggettati a controlli pubblici, ad esempio il potere di revocare l'assegnazione dell'alloggio cooperativo a contributo statale quando ci siano state speculazioni sugli alloggi sociali (PERINI 1964, 390). Se per quanto concerneva l'edilizia "economica e popolare" la qualificazione di servizio pubblico è stata contestata in relazione alla disomogeneità dei fini ricavabili dal t.u. 1938/1165, che non sembravano riconducibili ad un sistema unitario, per l'edilizia "residenziale pubblica" tale qualificazione è generalmente accolta, anche se non sempre si traggono le conseguenze per quanto concerne l'applicazione dei principi connessi (DOMENICHELLI 1990, 412). Come ricordato l'edilizia residenziale pubblica oltre all'aspetto urbanistico, di programmazione e realizzazione delle costruzioni ha come compito fondamentale quello della prestazione e gestione del "servizio della casa", come attuazione delle politiche pubbliche sulla casa, che deve attuarsi con la corretta e trasparente selezione degli utenti beneficiari e determinazione dei canoni (CCost, 12 feb. 1996/27). Sembra d'interesse ricordare che con la l. 8 feb. 2008, n. 9, cit., si è prevista per talune categorie di comuni (capoluoghi di provincia, comuni ad essi confinanti con popolazione non inferiore a 10.000 abitanti, comuni ad alta tensione abitativa) la sospen-

sione, per un periodo di otto mesi dall'entrata in vigore della legge dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo, ove i conduttori autocertifichino di trovarsi nella situazione di disagio prevista (con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 21 del d.P.R. 28 dic. 2000/445 e comunicata al locatore per l'eventuale contestazione della sussistenza dei requisiti, di essere titolari di un reddito annuo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, di essere o che il loro nucleo familiare si componga di persone con età superiore a 65 anni ovvero di malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, di avere figli fiscalmente a carico). Il periodo di sospensione della procedura esecutiva di rilascio comporta per un verso l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore una maggiorazione del canone (si applica il disposto di cui all'art. 6, co. 6, l. 9 dic. 1998/431, recante la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, che prevede, nei casi di sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, in taluni comuni, di immobili adibiti ad uso abitativo, che i conduttori corrispondano per l'intero periodo di sospensione, ai sensi dell'art. 1591 del codice civile, una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'importo così determinato è maggiorato del venti per cento) nonché la decadenza dal beneficio ove lo stesso non provveda al pagamento del canone e, sotto differente profilo, per i proprietari degli immobili, l'applicazione di benefici fiscali oltre ad esenzioni o riduzione dell'imposta comunale sugli immobili che i comuni decidano di prevedere; inoltre la sospensione non può operare nei confronti del locatore che dimostri di trovarsi nelle medesime condizioni per ottenere la sospensione o nell'ipotesi di necessità sopraggiunta dell'abitazione. **4.3.** La l. 17 feb. 1992/179, ha previsto la possibilità di **vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica agli assegnatari, locatari**, prevedendo a tal fine dei piani di cessione ed abrogando le norme che in precedenza la vietavano, facendo peraltro cadere quelle cautele che limitavano le possibilità di speculazione (CCost, 29 dic. 1992/486, ove si afferma che la materia dell'edilizia residenziale pubblica — trasferita alle regioni, ed avente ad oggetto interventi pubblici di varia natura comunque finalizzati alla provvista di alloggi a favore dei lavoratori e delle famiglie meno abbienti — comprende indubbiamente anche la cessione degli alloggi, in quanto tale cessione è insolutamente connessa con l'assegnazione degli alloggi e con la qualifica di assegnatario, risulta finalizzata anche all'incremento del patrimonio abitativo, e rientra fra i compiti di enti operanti all'esclusivo servizio di funzioni attribuite alle regioni). Viene ammessa la vendita agli assegnatari "a titolo di locazione da oltre un decennio, e che non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese". In tal modo si è attuata una politica principalmente rivolta a soddisfare esigenze di bilancio e solo indirettamente volta a favore delle famiglie. Altro aspetto importante da sottolineare è la progressiva accresciuta consapevolezza

Vendita degli alloggi

della necessità di coordinare gli interventi di edilizia residenziale pubblica con la programmazione e pianificazione urbanistica, prevedendo una localizzazione integrata nel complesso urbano e non in aree periferiche completamente separate dagli insediamenti esistenti. La medesima l. 17 feb. 1992/179, si segnala altresì per l'introduzione dei **programmi integrati** di intervento volti a riqualificare le aree urbane degradate (CCost. 19 ott. 1992/393, FI, 1992, I, 3203, che dichiara l'infondatezza, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale degli artt. 16, co. 9 e 2, co. 2, 17 feb. 1992/179, che contengono le disposizioni finanziarie per la realizzazione dei programmi integrati d'intervento, in riferimento all'art. 3 cost.). Successivamente la l. 24 dic. 1993/560 ha previsto la **dismissione di almeno la metà del patrimonio di edilizia residenziale pubblica** al fine di reperire finanziamenti da destinare a nuovi programmi. Le Regioni hanno dunque definito i piani vendita del patrimonio nella misura minima del 50% e massima del 75% del patrimonio abitativo di ciascuna provincia. Gli enti proprietari hanno proceduto alla vendita degli alloggi agli assegnatari in locazione da almeno un quinquennio o ai loro familiari conviventi, sempreché non fossero in mora per i canoni, con successiva possibilità di alienazione anche ad assegnatari esclusi dalle categorie tutelate ovvero anche a terzi in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza del diritto all'assegnazione (CC sez. III 3 set. 2007/18494, precisa che il diritto di prelazione di cui all'art. 1, co. 6, l. n. 560/1993 per l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica richiede che gli assegnatari e i familiari conviventi detengano l'immobile sulla base di un valido contratto di locazione ad uso abitativo e che sussista il requisito della effettiva e personale utilizzazione del bene da oltre un quinquennio). Si è prevista in tali casi anche una priorità nell'acquisto a favore delle cooperative edilizie, iscritte all'albo nazionale che si impegnassero a dare in locazione gli alloggi ad un canone convenzionato per almeno otto anni (il prezzo degli alloggi è stato definito moltiplicando per 100 il valore della rendita catastale risultante dalla revisione generale dei relativi estimi, con una riduzione dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20%, con possibilità di richiedere la determinazione del prezzo all'Ufficio tecnico erariale).