

Comitato Regionale della Puglia
Commissione Lavori Pubblici
Urbanistica e Trasporti

PROPOSTA DI LEGGE

PROGRAMMA QUINQUENNALE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE
DEI COMUNI E PER INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO DA PARTE DEI
PRIVATI

Relatore Antonio Ventura

R E L A Z I O N E

Signor Presidente, Colleghi Consiglieri,

nell'illustrare la presente proposta di legge che la VII Commissione unanime sottopone alla Vostra approvazione, mi pare utile richiamare quanto già abbiamo detto nella relazione di presentazione della proposta di legge stessa.

In essa dicevamo infatti che la Regione Puglia, pur tra notevoli difficoltà ha varato nel corso di questi anni una serie di leggi tendenti ad aiutare i Comuni - nel superamento delle iniziali difficoltà frapposte all'acquisizione di aree edificabili ed alla più complessa opera della strumentazione urbanistica - le cooperative e i singoli cittadini aspiranti a possedere o ad abitare una casa. Da questo corpo di leggi noi intendiamo giungere, quanto prima, ad un testo organico ed unificato. Tuttavia non possiamo disconoscere che, nonostante gli sforzi regionali e le incentivazioni varie, moltissimi cittadini non potranno mai, date le loro condizioni economiche, aspirare a costruirsi una casa in proprio o in cooperativa. C'è per molti cittadini, attualmente, solo una speranza: quella di ottenere una casa degli I.A.C.P.. Noi riteniamo di aver operato nel senso giusto, nonostante le facili - ma fragili e superficiali - accuse di chi avrebbe voluto concentrare gli interventi dell'edilizia sovvenzionata (I.A.C.P.) solo nel capoluogo regionale o nei capoluoghi provinciali, nel decentrare gli investimenti nell'entroterra e nei centri muniti di 167. Questo ha comportato - e comporterà più ancora in avvenire - un accrescimento di credibilità verso le leggi e le istituzioni da parte di chi mai in passato aveva avuto modo di constatare in concreto l'utilità di certi leggi, di certi stanziamenti, di determinate scelte, che conglamate a livello nazionale non riuscivano poi a trovare possibilità di attecchimento in periferia.

Resta però, come dicevamo, un fatto inoppugnabile: chi non ha la fortuna di avere un reddito discreto non potrà mai pensare di potersi costruire una casa. Così come lunga, difficile, incerta, si presenta l'attesa di coloro che dovranno attendere dagli I.A.C.P. il possesso di un alloggio.

Favorire l'accesso alla casa, sia pure in affitto, è il primo obiettivo di questa legge.

Realisticamente ciò può avvenire solo a condizione che la Regione aiuti i Comuni, così come ha fatto per le aree, ad acquistare quelle case oggi disponibili solo attraverso la vendita da parte dei loro proprietari.

I fittuari dovranno gestire quella parte di servizi di cui riterranno utile munirsi e i cui oneri ovviamente non potranno ricadere sulla collettività in quanto la stessa si fa carico di sostenere il costo primario dell'acquisto nonché la manutenzione strutturale e straordinaria.

Per far fronte alla spesa necessaria all'acquisto si pensa di agire, anche qui, in modo realistico ed originale. Accanto alla previsione di un plafond costante sia in conto capitale che in conto interessi, si tende a far ricorso, attraverso l'utilizzazione dell'economia del bilancio regionale e degli avanzi di amministrazione su quella massa di denaro che per vari motivi finisce col restare in serbo alle banche a conclusione di ogni esercizio e di ogni anno.

Sappiamo bene, sia pure parzialmente, che il Governo nazionale ha colto parte di queste esigenze che noi evidenziamo in questa legge. Riteniamo però nei provvedimenti adottati discutibile il modo e anche i nascosti obiettivi che gli stessi adombrano circa il finanziamento (sottratto alla 457) e il neocentralismo governativo quanto mai evidente.

Altro obiettivo che noi ci poniamo è quello di passare alla fase operativa sui tanti bei discorsi fatti sul recupero e sulla riutilizzazione dell'esistente.

C'è una massa notevole di piccoli proprietari di case site nei centri antichi e in campagna che non riescono, con i propri mezzi, a rendere abitabili. Per cui si verifica il fatto assurdo dell'esistenza teorica di molte case e dell'impossibilità da parte dei loro proprietari di utilizzare queste loro abitazioni ormai inabitabili.

Recuperare questo patrimonio è indispensabile per non continuare a spreccare altro territorio, spesso produttivo e utile per l'agricoltura, per impedire il denagro ulteriore dei centri antichi e delle zone periferiche, per togliere dalle mani rapaci della speculazione la possibilità di acquistare

a basso costo queste abitazioni con l'intento, oltre che di una lauto profitto che a questo punto diventa il male minore, di stravolgere tipologie di ogni centro abitato e particolarmente, per quel che resta, di ogni centro antico dei nostri comuni.

L'articolato della proposta a noi sembra quanto mai leggibile per cui, nel rimandare allo stesso per il necessario completamento di quanto intendiamo dire, ci é sembrato più utile soffermarci sulle finalità principali della legge.

Solo qualche considerazione fondamentale, perché non sfugga ai colleghi, ci sembra necessario fare: la legge in oggetto oltre ad assicurare l'intervento regionale in conto capitale in favore dei comuni per l'acquisto di abitazioni (Art.3) da concedere ai meno abbienti e agli sfrattati prioritariamente, si orienta a favorire l'azione di recupero delle abitazioni nei centri antichi ed in campagna con l'intervento sul mutuo massimo pari a quello della legge statale 457/78 o con prestiti (Art.8) restituibili entro il termine massimo di 25 anni (Art.10).

Quanto sopra crediamo, unitamente alle leggi già in atto, può sviluppare possibilità nuove in grado di venire incontro a quelle fasce di cittadini e di comuni che oggi chiedono alla Regione di poter operare a contribuire sia nel correggere i guasti che ci sovrastano, che a determinare un salto qualitativo nella politica per la casa, vista nell'ambito ordinato di un assetto territoriale sempre meglio attinente con le esigenze della comunità pugliese.

Bari, lì 28 febbraio 1980

Antonio Ventura

Antonio Ventura

PROPOSTA DI LEGGE " PROGRAMMA QUINQUENNALE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI
DA PARTE DEI COMUNI E PER INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO DA PARTE DEI
PRIVATI ED UTILIZZAZIONE A FAVORE DELLA CASA DELLE ECONOMIE DI BILANCIO
E DEGLI AVANZI DI AMMINISTRAZIONE"

Art. 1

Al fine di soddisfare le necessità abitative dei cittadini meno ab-
bienti che non riescono a trovare alloggio in fitto e per favorire il re-
cupero di abitazioni in via di degrado, è attuato a partire dal 1980 un
piano quinquennale riguardante:

- a) ~~prestiti in conto capitale~~ ai comuni per acquisto di abitazioni ed even-
tuale loro recupero;
- b) prestiti e contributi su mutui a privati per recupero alloggi con prefe-
renza per le abitazioni site nei centri antichi o nelle zone agricole di
cui alle lettere A) ed E) dell'art.2 del D.M. 2/4/1968.

Art. 2

Per le finalità della presente legge la Giunta regionale é autorizza-
ta a concedere nei limiti e secondo le modalità degli articoli seguenti, pre-
stiti ~~in conto capitale~~ da prelevare da un fondo ^{d'istituzione} appositamente costituito e
annualmente incrementato sulla base delle economie del bilancio regionale e
degli avanzi di amministrazione disponibili, nonché contributi su mutui da
contrarre con Istituti autorizzati.

Art. 3

I Comuni, entro il 30 aprile di ogni anno a partire dal 1980 e sino a tutto il 1985, inoltrano alla Regione - Settore Edilizia Pubblica Residenziale - richiesta di prestiti per acquisto di abitazioni, indicando le necessità abitative più urgenti stimate sulla base dei procedimenti di sfratto in corso nonché del fabbisogno di alloggi-parcheggio riveniente dai prevedibili interventi di recupero, di cui al Titolo IV della legge statale 5/8/78 n.457 compresi nei programmi pluriennali di attuazione.

Unitamente alla richiesta di prestiti, i Comuni trasmettono, ove possibile, le dichiarazioni dei proprietari che si impegnano entro i termini in cui il Comune deve stipulare il contratto di compravendita, a vendere al Comune i propri immobili alle condizioni della presente legge.

La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, approva il piano di localizzazione dei prestiti ai Comuni entro il 30 giugno di ogni anno.

I Comuni in possesso delle dichiarazioni di cui al precedente secondo comma stipulano i contratti di compravendita entro i 30 giorni successivi alla comunicazione regionale di localizzazione, pena revoca del finanziamento.

I fondi rivenienti da tali eventuali revoche vengono ripartiti fra gli altri Comuni le cui richieste non sono state soddisfatte per insufficienza di disponibilità finanziarie.

In caso diverso il contratto di compravendita deve essere stipulato entro il 30 aprile successivo alla comunicazione regionale di localizzazione. I fondi non impegnati entro tale data sono revocati e le disponibilità conseguenti sono assegnate in sede di nuova ripartizione.

Art. 4

Le abitazioni acquistate dai Comuni sono date in locazione, con le modalità di cui alla legge statale 27/7/1978 n.392, a cittadini che non superino il limite massimo di reddito di Lire 10.000.000= calcolato con le modalità di cui all'art.21 della legge statale 5/8/78 n.457.

I cittadini che hanno i requisiti per l'assegnazione di alloggi degli I.A.C.P. corrisponderanno un canone di locazione pari a quello determinato dalle vigenti leggi per gli alloggi di edilizia sovvenzionata.

Il Comune stabilisce attraverso un proprio regolamento i criteri per l'assegnazione in locazione delle abitazioni.

Il periodo di locazione non potrà superare i 4 anni eccezionalmente rinnovabili, per comprovata necessità, di ulteriori 4 anni.

L'assegnazione e i provvedimenti conseguenti sono sottoposti al parere di una commissione composta da rappresentanti del consiglio comunale, con la presenza delle minoranze.

Le abitazioni sono assegnate a residenti muniti di decreto esecutivo di sfratto o senza tetto per ordinanza di sgombero per pubblica incolumità. Nel caso di ulteriore disponibilità, è data priorità a coloro che abitano un alloggio sottoposto ad intervento di recupero di cui al Titolo IV della legge statale 5/8/78 n.457.

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale approva, sentita la competente commissione, un regolamento tipo a cui i Comuni dovranno uniformare quello di cui al III comma del presente articolo.

Trascorso il predetto termine il Comune adotta entro i successivi 30 giorni un regolamento provvisorio.

Sono esclusi dall'assegnazione in locazione coloro nel cui nucleo familiari vi siano componenti proprietari di abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare stesso.

Art. 5

Le abitazioni acquistate dai Comuni devono avere superficie coperta non superiore a 120 mq e gradi di rifinitura simili a quelli di alloggi di tipo economico e popolare.

E' ammesso l'acquisto di alloggi da recuperare con superficie coperta maggiore purché questa sia riconducibile in sede di recupero a un massimo di 140 mq .

Il recupero degli alloggi acquistati verrà eseguito con i costi, modalità e procedure previste per l'edilizia sovvenzionata di cui alla legge statale 5/8/78 n.457 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono escluse in ogni caso le costruzioni che sono classificate di lusso ai sensi del D.M. LL.PP. 2/8/1969 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il prezzo di acquisto di ciascuna abitazione non può essere superiore al suo valore locativo calcolato in base agli artt. da 12 a 24 della legge statale 27/7/78 n.392.

Ai fini di una migliore gestione, il Comune avrà cura di acquistare prioritariamente abitazioni per interi edifici o blocchi di edifici.

Le abitazioni acquistate con la presente legge vanno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune.

Art. 6

Sono a carico dei conduttori delle abitazioni tutti gli oneri accessori di cui all'art.9 della legge statale 27/7/1978 n.392 nonché ogni altro obbligo assegnato ad esso dalla medesima legge.

../..

Qualora tutte le abitazioni di uno stesso fabbricato siano di proprietà del Comune, i conduttori provvedono in maniera autogestita alla amministrazione di tutti i servizi condominiali, esonerando il Comune da ogni obbligo diverso da quelli attribuiti dalla citata legge n.392/78 ai proprietari di immobili.

In ogni caso il Comune non può sostituirsi ai conduttori nelle spese di ordinaria manutenzione e funzionamento.

Art. 7

A seguito della comunicazione regionale di localizzazione ogni Comune provvederà a comunicare alla Regione il nominativo del Tesoriere presso il quale avrà istituito un conto corrente denominato con il titolo della presente legge e nel quale affluiranno i fondi con le seguenti modalità:

- a) per acquisto abitazioni, mediante accredito dell'intero importo proveniente dal contratto di compravendita che il Comune avrà trasmesso alla Regione;
- b) per il recupero delle abitazioni acquisite con le procedure di cui alla legge statale 5/8/78 n.457 e successivi provvedimenti regionali per l'edilizia sovvenzionata.

I prestiti concessi ai sensi della presente legge sono rimborsati dal Comune, per ogni singolo alloggio, con rate semestrali posticipate, mediante la devoluzione in favore della Regione e fino all'estinzione del prestito stesso dei canoni riscossi, con inizio al 30 giugno successivo all'ultima erogazione effettuata dalla Regione.

Le somme rientranti vanno a far parte del fondo regionale di cui al precedente articolo 2.

Art.8

Per gli interventi di recupero da attuarsi da parte dei privati la Giunta Regionale concede:

- a) prestiti
- b) contributi su mutui

Le somme destinate a tali finalità sono suddivise nella misura dell'80% ai prestiti e del 20% ai contributi.

Per interventi di recupero si intendono, ai fini della presente legge, quelli definiti dall'art.31 della legge statale 5.8.1978 n°547 con esclusione delle lettere a) ed e).

Il limite massimo del prestito, del mutuo ammissibile e dei costi massimi unitari sono pari a quelli fissati per gli interventi di recupero di edilizia agevolata di cui alla legge statale 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

I prestiti sono concessi esclusivamente ai proprietari che abbiano un reddito non superiore a quello stabilito per l'assegnazione di un alloggio di edilizia sovvenzionata.

I contributi sui mutui sono concessi ai proprietari aventi i requisiti di cui alla legge 5.8.1978 n° 457 e successive integrazioni e modificazioni.

Art.9

L'erogazione del prestito è subordinato alla stipula, da parte del richiedente, di una convenzione avente contenuti ed effetti di quella speciale di cui all'ultimo comma dell'art.32 della legge statale 5.8.1978 n° 457.

La somministrazione dei fondi assegnati ai privati beneficiari dei prestiti, avverrà su presentazione di certificazione e conseguente nulla-osta dell'Assessorato competente- Settore Edilizia Residenziale Pubblica-

./.

secondo le seguenti aliquote:

40% all'inizio lavori;

40% ad ultimazione dei lavori;

20% alla presentazione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo.

I prestiti concessi ai sensi della presente legge sono rimborsati dai privati alla Regione con rate semestrali posticipate pari a sei volte il canone stabilito nella convenzione di cui al presente articolo e con inizio al 30 giugno successivo alla data del saldo del 20% di cui al precedente comma.

Art.10

I mutui a tasso agevolato con contributo regionale, ammortizzabili in 25 anni, sono concessi dagli Istituti di credito fondiario ed edilizio che abbiano sottoscritto con la Regione la convenzione di cui alla legge statale 5.8.1978 n°457.

Ai mutui sono applicate, intendendosi la Regione Puglia sostituita agli organi amministrativi statali, tutte le norme previste in merito dalla legge statale 5.8.1978 n° 457 e successive integrazioni e modificazioni.

Art.11

I proprietari di immobili che intendono procedere agli interventi di recupero di cui al precedente art.1 lettera b), rivolgono domanda al Comune di residenza entro il 28 febbraio, corredandola di una relazione tecnica-economica.

Entro il 30 aprile successivo il Comune, espletata l'istruttoria, invia alla Regione - Settore Edilizia Residenziale Pubblica- l'elenco dei richiedenti formato secondo i criteri contenuti nei bandi di concorso emanati dalla Regione in attuazione dell'art.25 della legge statale 5.8.1978

./.

n° 457.

Per gli interventi in zona agricola è data preferenza ad interventi proposti da imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, o da coltivatore diretto e bracciante agricolo.

E' data preferenza a richiedenti proprietari di alloggi compresi in uno stesso fabbricato che rivolgono istanza di concessione del prestito in forma associata sulla base di un unico progetto di recupero.

La Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare, approva il piano di localizzazione dei prestiti e dei contributi sui mutui ai privati entro il 30 giugno di ogni anno.

I programmi devono pervenire alla fase di inizio lavori entro dieci mesi dalla comunicazione regionale, pena la revoca del finanziamento che verrà utilizzato in sede di riparto successivo.

Art.12

Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge e per il primo anno di applicazione, la Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare e in deroga ai precedenti articoli 3 ed 11, emana un provvedimento provvisorio che stabilisca le scadenze per l'invio delle domande dei prestiti e dei contributi nonchè i criteri per la prima localizzazione degli interventi.

Art.13

Per la verifica tecnico-amministrativa degli interventi di cui alla presente legge, provvede la Regione ai sensi dell'art.4 lettera e) della legge statale 5.8.1978 n° 457.

Art.14

Ove le richieste di finanziamento inoltrate per un tipo di intervento sono inferiori ai fondi all'uopo stanziati, la Giunta Regionale é autorizzata a trasferire le somme non utilizzate ad altro tipo di intervento previsto dalla presente legge.

Art.15

All'onere derivante dalla presente legge ammontante per l'esercizio 1980 a Lire 10 miliardi di cui 6 miliardi per le finalità dell'articolo 1 lettera a) e Lire 4 miliardi per le finalità dell'articolo 1 lettera b) si provvede mediante imputazione ai capitoli istituiti con la presente legge con le denominazioni rispettivamente " Fondo in favore dei Comuni per acquisto di abitazioni e loro eventuale recupero " e " Fondo in favore dei privati per recupero edilizio alloggi " e con la seguente variazione di Bilancio di previsione:

PARTE II SPESA

<u>Variazione in aumento</u>	<u>STANZ. COMP.</u>	<u>STANZ. CASSA</u>
<i>L. rotazione</i> - Cap.01225 (c.n.i.) Fondo in favore dei comuni per acquisto di abitazioni e loro eventuale recupero.	L.6.000.000.000=	L.6.000.000.000=
- Cap.01226 (c.n.i.) Fondo in favore di privati per recupero edilizio alloggi.	L.4.000.000.000=	L.4.000.000.000=
	<u>L.10.000.000.000=</u>	<u>L.10.000.000.000=</u>
<u>Variazione in diminuzione</u>		
- Cap.16204 "Fondo globale"	<u>L.10.000.000.000=</u>	<u>L.10.000.000.000=</u>

Gli oneri relativi agli esercizi 1981 e seguenti trovano copertura nell'ambito del bilancio pluriennale-Obiettivo Territorio e Ambiente approvato con l'art.4 della legge regionale n.

Art.16

La Giunta Regionale, previo parere della Commissione Lavori Pubblici e della Commissione Bilancio riuniti in seduta congiunta, entro il 15 novembre di ogni anno compreso nel periodo di validità della presente legge, indicherà con propria delibera le somme rilevabili dalle economie di bilancio regionale e dagli avanzi di amministrazione degli anni precedenti che intende destinare ad interventi riguardanti la casa e all'acquisto e recupero di immobili per uso pubblico. Contestualmente la Giunta predispone un piano di finanziamento aggiuntivo per integrare i fondi stanziati dalle leggi aventi le finalità sopra specificate.

Il Consiglio regionale, nell'approvare il piano annuale di finanziamento aggiuntivo, terrà conto dei fabbisogni abitativi per singoli settori di intervento, rilevati sulla base di schede conoscitive trasmesse dai Comuni alla Regione Puglia- Settore Edilizia Residenziale Pubblica.

(Antonio Ventura)

Antonio Ventura

Bari, lì 28 febbraio 1980