

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

DISEGNO DI LEGGE D'INIZIATIVA DELLA GIUNTA REGIONAL

N° 33, approvato il 12-7-1976

"Interventi regionali per agevolare l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree dei P.E.E.P. (Piani di zona per l'edilizia economica e popolare) e la realizzazione di alloggi da parte delle cooperative edilizie"

CONSIGLIO REGIONALE PUGLIA

Atti Consiglio n° 150 II Legislatura

RELAZIONE
-*****-

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

1) P R E M E S S A

Nel documento programmatico sottoscritto dai cinque partiti dell'arco costituzionale per la formazione della Giunta Regionale, il problema della casa è posto nella sua giusta dimensione per la concreta realizzazione di un giusto diritto dei ceti meno abbienti.

Fra gli altri provvedimenti, nel suddetto documento, è prevista la concessione di contributi e garanzie da parte della Regione per l'esproprio e la urbanizzazione primaria delle aree dei piani di zona "167" e per l'incentivazione della cooperazione edilizia privilegiando quella a proprietà indivisa.

In adempimento a tali impegni programmatici, sottopongo alla approvazione dei colleghi il presente d.d.l. che vuole appunto rappresentare un primo passo per una più ampia e articolata politica regionale nel settore dell'edilizia pubblica residenziale.

2) ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE AREE P.E.E.P.

E' indubbio che uno dei nodi da sciogliere nel complesso problema della casa è rappresentato dalla effettiva disponibilità di aree edificatorie dotate di tutte le infrastrutture

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

= 2 =

primarie e secondarie richieste per la realizzazione di completi e razionali insediamenti abitativi.

Tale situazione incide notevolmente non soltanto nella programmazione e localizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica, ma anche nella fase di realizzazione per gli inevitabili ritardi che, quasi sempre, si verificano nell'attuazione dei programmi.

A tale proposito occorre ricordare che se la legge 12/4/1962 n°167 consente ai Comuni di programmare, non soltanto sotto l'aspetto urbanistico, sul territorio i piani di edilizia economica e popolare, poche possibilità, dal punto di vista economico, hanno effettivamente i Comuni per l'acquisizione e la urbanizzazione delle aree.

Invero la legge 29/4/74 n°847 dà la possibilità ai Comuni di contrarre mutui con la Cassa DD.PP. per la realizzazione dei piani di zona, ma sono ben note le difficoltà procedurali, oltre alle costanti insufficienti disponibilità finanziarie, che tutti i Comuni incontrano nell'espletamento delle pratiche di mutuo con la Cassa DD.PP..

La legge 22/10/71 n°865 non ha completamente risolto il

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

= 3 =

problema, ove si consideri che gli artt.45 e 47 prevedono ancora la concessione di contributi sui mutui da contrarre, anche se le procedure di programmazione e di concessione dei mutui sono state notevolmente snellite e sono stati stanziati appositi fondi.

E' da ricordare inoltre che proprio in attuazione della legge "865", e del D.L. 13/8/75 n°166 complessivamente alla Regione Puglia sono stati assegnati fondi per complessive lire L.35.000.000,000= circa per l'acquisizione e le sole urbanizzazioni primarie delle aree dei P.E.E.P..

Tale somma, concessa come già detto sottoforma di mutui, è del tutto insufficiente per l'attuazione dei piani di zona già approvati o adottati e per consentire la disponibilità di aree idonee all'edilizia residenziale pubblica.

In tale situazione si ritiene urgente ed indispensabile un intervento finanziario della Regione che possa consentire di superare anche la difficile situazione economica ed occupazionale.

Il D.D.L. prevede la istituzione di un fondo regionale di rotazione per l'acquisizione e l'urbanizzazione primaria e se-

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

= 4 =

condaria delle aree incluse nei P.E.E.P. e delle aree incluse nei piani di cui all'art.26 della legge "865".

Il fondo dovrà gestire tutte le somme che all'uopo saranno stanziare dalla Regione, o che saranno assegnate dalla Amministrazione Statale per lo stesso fine.

Per il periodo 1976-1980 la dotazione del fondo sarà di L.20 miliardi con una assegnazione annua di L.4 miliardi.

Naturalmente i Comuni o i Consorzi dei Comuni, per godere delle agevolazioni previste dovranno anch'essi istituire delle gestioni speciali e ciò per assicurare la gestione unitaria di tutte le somme a questi assegnate sotto forma di mutui o di prestiti o rivenienti dalla cessione delle aree.

Le somme concesse dalla Regione, sotto forma di prestiti, dovranno essere restituite al fondo, senza interessi o oneri aggiuntivi, entro il tempo massimo di anni cinque dal provvedimento di concessione e con inizio entro un anno dalla deliberazione comunale di assegnazione delle aree.

E' da ritenere che tale forma di intervento consentirà anche una notevole economia nella attuazione dei piani di zona derivandone soprattutto per l'edilizia pubblica residenzia

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

= 5 =

le oneri di urbanizzazione minore a quelli attualmente richiesti dalle Amministrazioni Comunali.

3) INTERVENTI IN FAVORE DELLE COOPERATIVE EDILIZIE

La legge prevede inoltre per il periodo 76-80 in intervento finanziario della Regione in favore delle Cooperative edilizia per la realizzazione di alloggi di edilizia pubblica.

Date le limitate risorse disponibili, per il momento e in attesa di un più ampio provvedimento legislativo, l'intervento regionale segue le procedure, con alcuni correttivi, dei mutui per l'edilizia agevolata previsti dalla legge statale n°865 del 22/10/71 art.72.

In particolare l'intervento regionale si esplica con la concessione, a fondo perduto e senza nessun obbligo di rimborso, di contributi in misura tale che gli interessi che le Cooperative devono pagare agli istituti mutuanti non sia superiore al 3% annuo per le cooperative a proprietà indivisa e che prevedano nel proprio statuto il trasferimento degli alloggi all'I.A.C.P. in caso di scioglimento, e al 4% per le altre cooperative.

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

= 6 =

Nella situazione attuale dei tassi vigenti per l'edilizia agevolata, è evidente come l'intervento della Regione risulta piuttosto consistente configurandosi in un intervento superiore al 10% sugli interessi che le cooperative devono corrispondere sui mutui contratti.

Si può pertanto prevedere che gli investimenti realizzabili con la somma annua di L.3 miliardi d'intervento regionale, tenuto conto del tasso vigente, del diverso periodo di ammortamento dei mutui e del diverso ammontare della spesa ammissibile a contributo (diverso se cooperative a proprietà divisa o indivisa), può considerarsi dell'ordine di L.40 miliardi annui.

L'art.10 della legge prescrive esplicitamente che le cooperative edilizie, per godere dei benefici, devono essere costituite fin dalla presentazione della domanda esclusivamente da soci aventi tutti i requisiti soggettivi necessari per essere assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Tale norma vuole impedire che siano ammessi al finanziamento cooperative fantasma o costituite da soci senza i requisiti necessari.

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

= 7 =

I programmi edilizi dovranno essere realizzati soltanto nell'ambito delle aree dei piani di zona o dei piani di cui all'art.26 della legge 22/10/71 n°865, assegnate con diritto di superficie.

Altro fine che si propone la legge è quello di scegliere le cooperative, da ammettere ai benefici previsti, con metodi rigorosi e con criteri rigidi. In tal senso l'art.12 prevede che la Giunta Regionale; approverà il bando di prenotazione da pubblicare in sede regionale e nel quale saranno determinati i criteri e le modalità per la presentazione delle domande e per la formulazione delle graduatorie generali e annuali.

4) FINANZIAMENTO

Per l'anno 1976 la legge prevede un impegno finanziario complessivo di L.7 miliardi; per tale spesa si ritiene che il Fondo Regionale per gli investimenti sociali, la produttività e l'occupazione previsto al Cap.310 del Bilancio di previsione possa utilmente e opportunamente essere utilizzato dato il contenuto altamente sociale e i riflessi posi-

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

= 8 =

tivi sulla produttività e l'occupazione che la legge si propone di raggiungere.

Per gli anni successivi si provvederà con appositi stanziamenti di bilancio.--

Bari, 11 1/7/76

IL VICE PRESIDENTE
(Avv. Domenico Romano)

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

DISEGNO DI LEGGE D'INIZIATIVA DELLA GIUNTA REGIONALE

N° 33, approvato il 12-7-1976

"Interventi regionali per agevolare la acquisizione e l'urbanizzazione delle aree dei P.E.E.P. (Piani di zona per l'edilizia economica e popolare) e la realizzazione di alloggi da parte delle cooperative edilizie."

ART. 1

La Regione Puglia predispone un piano quinquennale di finanziamenti per consentire l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle relative opere di Urbanizzazione in attuazione dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare previsti dalla legge 18 aprile 1962 n°167 e successive modificazioni e integrazioni, nonché la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da parte delle cooperative edilizie.

ART. 2

E' istituito il fondo regionale di rotazione per l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree incluse nei P.E.E.P. (piani di zona per l'edilizia economica e popolare) previsti dalla legge 18 aprile 1962 n°167 e successive modificazioni e integrazioni.

Il fondo è costituito da tutte le somme poste in bilancio dalla Regione Puglia comunque stanziare o assegnate dalla Amministrazione Statale per l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree incluse nei P.E.E.P.

Con il conto consuntivo la Giunta Regionale presenta al Consiglio una relazione economica sulla gestione del fondo di rotazione.

Per il periodo 1976-1980 la dotazione del Fondo sarà di £. 4 miliardi annui per la somma complessiva di £.20 miliardi nel quinquennio.--

ART. 3

I Comuni o i Consorzi di Comuni, dotati di P.E.E.P. o di piani previsti dall'art. 26 della legge 22/10/71 n° 865 regolarmente approvati ai sensi di legge, possono richiedere la concessione di prestiti a valere sul fondo regionale di rotazione previsto dal precedente art. 2 per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Le somme concesse devono essere restituite al fondo, senza l'applicazione di interessi o oneri aggiuntivi, entro il tempo massimo di anni cinque dal provvedimento di concessione mediante rate semestrali e con inizio entro un anno dalla deliberazione comunale di assegnazione delle aree ai soggetti interessati.--

ART. 4

Per godere della concessione dei prestiti previsti dalla presente legge i Comuni o i Consorzi di Comuni dovranno costituire appositi Fondi Comunali di rotazione per la gestione dei fondi, a qualunque titolo assegnati dalla Regione o dallo Stato al Comune per l'acquisizione e Urbanizzazione delle aree incluse nei P.E.E.P. o incassate dai Comuni quale corrispettivo per la cessione delle aree relativi oneri di Urbanizzazione.

La gestione del Fondo dovrà riferirsi anche a tutti i finanziamenti in conto capitale o interessi concessi al Comune in attuazione di leggi Statali o regionali per la realizzazione di opere di urbanizzazione o di singole opere pubbliche previste nell'ambito dei P.E.E.P.

Le domande di concessione dei prestiti dovranno essere presentate all'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio competente entro il 31 marzo di ogni anno, corredate dalla seguente documentazione:

- a) Deliberazione consiliare di costituzione del Fondo Comunale di rotazione;
- b) Decreto di approvazione del P.E.E.P. o dei piani previsti dalla art.26 della legge 22/10/71 n° 865;

segue art.4

fg.2

- c) Eventuale deliberazione consiliare di adozione del piano pluriennale di attuazione;
- d) Relazione Tecnica indicante l'estensione delle aree da espropriare e le opere di urbanizzazione da realizzare e riportante un preventivo sommario delle somme richieste.
- e) Attestato del Sindaco riportante la situazione dettagliata degli eventuali mutui concessi in attuazione della legge 29 settembre 1974 n° 847 e degli artt. 45 e 47 della legge 22/10/71 n° 865, o, in mancanza attestato di non aver mai goduto di detti mutui;
- f) Eventuale provvedimento di assegnazione delle aree per le quali si prevede l'acquisizione e urbanizzazione;
- g) Relazione economica approvata dal Consiglio Comunale sulla gestione del Fondo di rotazione al 31 dicembre dell'anno precedente;

Per l'anno 1976 le domande dovranno essere presentate dai Comuni interessati entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge prescindendo dalla relazione economica di cui al punto "g" del precedente comma.-

ART. 5

Il Consiglio Regionale, entro il 30 giugno di ogni anno, approva il piano annuale di utilizzazione delle somme del Fondo di rotazione e disponibili per la concessione dei prestiti.

Il piano viene formulato dalla Giunta Regionale, su proposta dell'Assessore competente, tenuto conto della situazione dei mutui e dei prestiti già concessi, delle localizzazioni di interventi di edilizia sovvenzionata o convenzionata e dando la precedenza alle richieste per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.-

ART. 6

Il Presidente della Giunta Regionale, emette il provvedimento di concessione del prestito stabilendo le modalità per il relativo rimborso secondo i tempi previsti dal secondo comma dell'art.3 della presente legge.

Le somme relative alle indennità di acquisizione delle aree saranno erogate al Comune interessato sulla base dell'ordinanza di pagamento o di deposito delle indennità di esproprio di cui al 2° titolo della legge 22/10/71 n°865.

Le somme relative alle opere di urbanizzazione saranno erogate sulla base del relativo verbale di consegna dei lavori.

La Giunta Regionale, su proposta dell'Assessore competente, può disporre la revoca totale o parziale del prestito se l'acquisizione delle aree o la consegna dei lavori non intervengano rispettivamente entro un anno o due anni dalla data del provvedimento di concessione.

In caso di giustificati e documentati motivi potranno essere concesse proroghe ai termini suddetti.

La Giunta Regionale, per giustificati e documentati motivi, può disporre altresì proroghe ai termini previsti dall'art.3 per il rimborso dei prestiti.

ART. 7

La Giunta Regionale, su richiesta dei Comuni interessati e con bilanci deficitari, può autorizzare la prestazione di apposite fideiussioni sui mutui contratti o da contrarre con la Cassa DD.PP. o altri enti per l'attuazione dei P/E.E.P.

Gli eventuali oneri per la prestazione delle fideiussioni faranno carico al Fondo di Dotazione di cui all'art.2 della presente legge.

ART. 8

Per ciascuno degli anni 1976 - 77 - 78 - 79 - 1980 la Giunta Regionale è autorizzata a concedere contributi sui mutui da contrarre dalle Cooperative Edilizie a proprietà indivisa o a proprietà divisa per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in favore dei propri soci.

Tali contributi per l'importo complessivo annuo di L.2 miliardi in favore delle Cooperative a proprietà indivisa e di lire 1 miliardo in favore delle Cooperative a proprietà divisa sono concessi direttamente agli Istituti mutuanti e nella misura occorrente affinché i mutuatari non siano gravati, per interessi, diritti, commissioni, collocazione obbligazioni, oneri fiscali e vari:

- a) - in misura al 3% annuo, pari all'1,50% semestrale, oltre al rimborso del capitale, se trattasi di Cooperative a proprietà indivisa il cui statuto preveda il divieto di cessione in proprietà degli alloggi e l'obbligo del trasferimento degli stessi al competente Istituto Autonomo per le Case Popolari in caso di liquidazione o di scioglimento della Cooperativa.
- b) - in misura superiore al 4%, pari al 2% semestrale, oltre al rimborso del capitale, se trattasi di Cooperative a proprietà divisa o a proprietà indivisa ma prive dei requisiti statu-

segue art. 8

fg. 2

tari di cui al punto a).

I mutui a tasso agevolato con contributo Regionale, ammortizzabili nel termine massimo di 25 anni, devono essere concessi dagli Istituti di Credito Fondiario ed Edilizio nonché dalle Casse di Risparmio, convenzionati con il Ministero del Tesoro ai sensi dell'art. 4 Titolo 2° della legge 1/11/65 n° 1179 per la concessione di mutui agevolati, al tasso al momento vigente per tali mutui e fino al 100% della spesa riconosciuta ammissibile per lo esproprio dell'area, gli oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune, la realizzazione della costruzione inclusi gli oneri tecnici di progettazione.

ART. 9

I mutui previsti dall'articolo precedente sono garantiti da ipoteca di primo grado e usufruiscono della garanzia della Regione Puglia.

La garanzia diventa operante entro cento-venti giorni dalla data in cui è risultato infruttuoso il terzo esperimento d'asta. In tal caso la Cooperativa viene dichiarata sciolta con decreto del Presidente della Giunta Regionale e l'immobile, secondo procedure, modalità e tempi stabiliti dalla Giunta Regionale, è ceduto in proprietà all'Istituto Autonomo per le Case Popolari previo pagamento delle rate già versate e del rimborso alla Regione Puglia degli oneri sostenuti per effetto della garanzia prestata.-

ART. 10

Le Cooperative Edilizie per godere dei benefici previsti dalla presente legge devono essere rette e disciplinate dai principi della mutualità, senza fini di speculazione privata e devono essere costituite, fin dalla presentazione della domanda di mutuo, esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi necessari per essere assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

ART. 11

I programmi edilizi ammessi ai contributi previsti dalla presente legge devono essere realizzati sulle aree assegnate nell'ambito dei P.E.E.P. di cui alla legge 18/4/62 n°167 regolarmente approvati o sulle aree assegnate nell'ambito dei piani approvati ai sensi dell'art.26 della legge 22/10/71 n°865.

Le aree devono essere cedute dai Comuni con diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della legge 22/10/71 n°865.

ART. 12

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Assetto del Territorio, la Giunta Regionale approva il bando di prenotazione delle Cooperative edilizie per la concessione dei contributi previsti dall'art. 8 della presente legge.

Il bando, da espletare in sede regionale entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente legge, dovrà prevedere i criteri e le modalità per la presentazione delle domande da parte delle Cooperative e per la formulazione della graduatoria generale e delle graduatorie annuali.

La graduatoria generale e le graduatorie annuali saranno approvate dalla Giunta Regionale su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Assetto del Territorio.

ART. 13

Sulla base della graduatoria definitiva e secondo l'ammontare dei contributi annui disponibili, il Presidente della Giunta Regionale comunica alla Cooperativa interessata l'ammissibilità alla concessione del mutuo.

Il provvedimento di concessione del contributo regionale sarà emesso con decreto del Presidente della Giunta Regionale ad intervenuta concessione del mutuo da parte dell'Istituto mutuante, da scegliersi da parte della Cooperativa interessata e a seguito dell'avvenuta approvazione del progetto da parte degli organi tecnici regionali.

La Cooperativa decade dalla promessa di concessione del contributo qualora il mutuo non sarà deliberato dall'Istituto mutuante, entro sei mesi dalla comunicazione regionale.

Entro 90 giorni dalla comunicazione regionale per l'ammissibilità alla concessione del mutuo, il Comuni interessati sono tenuti alla stipula delle convenzioni previste dall'art.35 della legge 22/10/71 n°865 per la cessione delle aree.

Nel caso di inutile decorso del termine previsto dal precedente comma, su richiesta della Cooperativa, la convenzione viene deliberata dalla Giunta Regionale, su proposta dell'Assessore alla Urbanistica e Assetto del Territorio.

ART. 14

Fino all'emanazione delle norme tecniche regionali previste dall'art.5 del D.P.R. 30 Dicembre 1972 n°1036, ai progetti ammessi a contributo regionale si applicano le disposizioni legislative e regolamentari in vigore per l'edilizia economica e popolare.

In mancanza di normativa regionale, i costi massimi ammissibili da osservare nella redazione dei progetti che godono dei benefici della presente legge sono quelli fissati per le operazioni di mutui per l'edilizia agevolata o quelli, ministeriali o regionali, vigenti al momento di concessione del mutuo da parte dell'Istituto mutuante.

ART. 15

Per facilitare l'attuazione della presente legge la Giunta Regionale è autorizzata a stipulare apposite convenzioni con Istituti di Credito Fondiario o Casse di Risparmio, all'uopo convenzionati con il Ministero del Tesoro e operanti nell'ambito regionale.

ART. 16

L'Assessore competente, delegato dal Presidente della Giunta, esercita tutte le funzioni a questi attribuite con la presente legge.

ART. 17

Al finanziamento della somma di L.4 miliardi di cui allo art.2 e di L. 3 miliardi di cui all'art.8 della presente legge si farà fronte per l'esercizio finanziario 1976 con le disponibilità di cui al Fondo Regionale per gli investimenti sociali, la produttività e l'occupazione previsto nel Bilancio di previsione 1976 della Regione Puglia al Cap. 310.

Per i successivi esercizi finanziari, si provvederà con appositi stanziamenti di bilancio.--

ART. 18

La presente legge è dichiarata urgente ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 127 della Costituzione e 60 dello Statuto ed entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti, di osservarla e farla osservare come legge della Regione Puglia.

COMMISSIONE REGIONALE PUGLIA
Trasmissione (L. Commissione Consiliare permanente il 13.7.76