

CONSIGLIO REGIONALE
DELLA PUGLIA
GRUPPO CONSILIARE DEL PARTITO COMUNISTA ITALIANO
70124 BARI
VIA CAPRUZZI, 212 - TEL. 085756

VII

PROPOSTA DI LEGGE

PROGRAMMA QUINQUENNALE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI
DA PARTE DEI COMUNI E PER INTERVENTI DI RECUPERO E-
DILIZIO DA PARTE DEI PRIVATI MEDIANTE UTILIZZAZIONE
DEI RESIDUI PASSIVI DEL BILANCIO REGIONALE.

CONSIGLIO REGIONALE PUGLIA
Atti Consiglio n° 234 II Legislatura

Antonio VENTURA *Antonio Vent*
Nicola D'ANDREA *Nicola D'Andrea*
giacomo PRINCIGALLI *Giacomo Prin*
Antonio SOMMA *Antonio Som*
Rocco GALATONE *Rocco Galat*

CONSIGLIO REGIONALE
DELLA PUGLIA
GRUPPO CONSILIARE DEL PARTITO COMUNISTA ITALIANO
70124 BARI
VIA CAPRUZZI, 212 - TEL. 866765

Sig. Presidente, colleghi consiglieri,
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 fraposte alla 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 dell'I.A.C.P.. Noi riteniamo d'aver operato nel senso giusto, nonostante le facilità - ma fragili e superficiali - concesse a chi avrebbe voluto concentrare gli interventi dell'edilizia sovvenzionata (IACP) 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 ancor più 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 certe leggi, di certi stanziamenti, di determinate scelte, che conclamate 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 dall'IACP 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 e di necessità che riterranno utili di munirsi ^{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 e originale. Accanto alla previsione di un "plafond" costante sia in conto capitale che in conto interessi si tende a far ricorso, attraverso il ricorso ai residui disponibili annualmente, 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 che, sia pure parzialmente, il Governo nazionale ha colto parte di questa esigenza che noi evidenziamo con questa legge.

Ma a parte che *il decreto legge* n. 505 del 17-10-1975 si ferma per la Puglia alla sola città di Bari, riteniamo quanto meno discutibile il modo ed anche i nascosti obiettivi che la stessa adombra circa il finanziamento (che sottrae alla 457) e il neocentralismo governativo quanto mai evidente dall'attenta lettura della stessa.

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 queste case. 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 sprecare altro territorio, spesso produttivo e utile per l'agricoltura, per impedire il degrado 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 un lauto profitto che a questo punto di -
venta il male minore, di stravolgere tipologie di ogni centro abitato e particolar-
mente, 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 è sembrato più utile soffermarci sulle finalità principali della legge che sot-
toponiamo alla vostra attenzione. Solo qualche considerazione fondamentale, perchè
non sfugga ai colleghi, ci sembra necessario fare: la legge in oggetto oltre ad as-
sicurare l'intervento regionale in conto capitale in favore dei Comuni per l'acqui-
sto di abitazioni (art.3) da concedere ai meno abbienti e agli sfrattati prevalen-
temente, si orienta a favorire l'azione di recupero delle abitazioni nei centri an-
tichi e in campagna con l'intervento su un mutuo massimo ammissibile di lire 20
milioni (art.8) restituibili entro il termine massimo di 25 anni (art.10).

Quanto sopra crediamo, unitamente alle leggi già in atto, può sviluppare pos-
sibilità 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 nel-
l'ambito ordinato di un assetto territoriale sempre meglio attinente con le esigen-
ze della comunità pugliese.

Antonio Ventura *Antonio Ventura*
Nicola D'Andrea *Nicola D'Andrea*
Giacomo Princigalli *Giacomo Princigalli*
Antonio Somma *Antonio Somma*
Rocco Galatone *Rocco Galatone*

Bari, li 6 novembre 1979

A R T. 1

Al fine di assicurare possibilità di intervento da parte dei Comuni in favore dei cittadini meno abbienti che non riescono a trovare alloggi in affitto e per favorire il recupero di abitazioni in via di degrado, é attuato a partire dal 1979 un piano quinquennale per l'acquisto di abitazioni da parte dei Comuni e per interventi in favore dei privati, con preferenza per quelli che intendono recuperare le proprie civili abitazioni site nei centri antichi o nelle zone agricole come definiti rispettivamente dalle lettere A) ed E) dell'art.2 del D.M. 2.4.1968.

A R T. 2

Per le finalità della presente legge la Giunta Regionale é autorizzata a concedere nei limiti e secondo le modalità degli articoli seguenti, prestiti in conto capitale da prelevare da un fondo appositamente costituito e annualmente incrementato sulla base dei residui di bilancio disponibili, nonché contributi su mutui da contrarre con Istituti autorizzati.

A R T. 3

I Comuni entro il 30 aprile di ogni anno, a partire dal 1979 e sino a tutto il 1984, inoltrano alla Regione richiesta di prestiti per acquisto di abitazioni, indicando il fabbisogno abitativo più urgente stimato sulla base dei procedimenti di sfratto in corso nonché dei prevedibili interventi nelle zone di recupero, di cui al titolo IV della l.s. 5.8.78 n.457, compresi nei Programmi Pluriennali di Attuazione.

Parte del finanziamento richiesto può essere finalizzato all'acquisto di abitazioni ricadenti nelle zone di recupero di cui al precedente comma, con particolare riguardo agli immobili in avanzato stato di degrado e/o di abbandono, da risanare con i fondi disposti dalla predetta legge statale 5.8.78 n.457 in favore del recupero del patrimonio edilizio abitativo dei Comuni.

A R T. 4

Le abitazioni acquistate sono date in locazione, con le modalità di cui alla l.s. 27.7.1978, numero 392, a cittadini che non superino il limite massimo di reddito di 10 milioni calcolato con le modalità di cui all'art. 21 della l.s. 5.8.78 n. 457.

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

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

I provvedimenti di assegnazione sono preventivamente 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 l.s. 5.8.78, n. 457.

Continua l'art.4

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 secondo comma del presente articolo.

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

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

A R T. 5

Le abitazioni acquistate dai Comuni devono avere superficie coperta non superiore a centoventi metri-quadrati e gradi di rifinitura simili a quelli di alloggi di tipo economico e popolare.

Sono esclusi in ogni caso le costruzioni che possono classificarsi di lusso ai sensi di D.M. LL.PP. 2.8.1979 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il prezzo di ciascuna abitazione non può essere superiore al suo valore locativo calcolato in base agli articoli da 12 a 24 della legge statale 27.7.78 n.392.

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

A R T. 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, lo stesso, su designazione dei conduttori interessati, nomina un amministratore che provvede alla normale attività condominiale, 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.

A R T. 7

I prestiti concessi ai sensi della presente legge sono rimborsati dal Comune, con rate semestrali posticipate, mediante la devoluzione in favore della Regione e fino all'estinzione del prestito stesso, dei canoni riscossi. Sono altresì devoluti in favore della Regione gli aggiornamenti del canone di cui all'art.24 della l.s. 27/7/78,n.392.

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

A R T. 8

Per gli interventi di recupero di cui al precedente art.1, la Giunta Regionale concede contributi su mutui o prestiti secondo il piano annuale di finanziamento di cui al successivo art. 14.-

Il limite massimo del mutuo ammissibile a contributo, o del prestito, è fissato in lire ventimilioni ed è soggetto a revisione biennale nei modi indicati dall'art.16 della l.s. 5/8/78 n.457.

A R T. 9

I mutui a tasso agevolato con contratto 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} 5.8.78 n.457.

Ai mutui sono applicate, intendendosi la Regione Puglia sostituita agli organi amministrativi statali, tutte le norme previste in merito dalla l.s. n.457/78, con particolare riguardo alle disposizioni degli articoli 17, 19 e 20.

A R T. 10

I prestiti concessi ai privati ai sensi della presente legge devono essere restituiti alla Regione entro il termine massimo di 25 anni dal provvedimento di concessione mediante rate semestrali posticipate e con inizio entro un anno dal provvedimento di concessione.

Le rate semestrali sono sottoposte a revisione biennale, mediante aggiornamento calcolato nei modi di cui all'art.24 della l.s.27/7/78 n.392 riferiti al biennio precedente.

L'erogazione del prestito é subordinato alla stipula, da parte del richiedente, della convenzione di cui all'art.9 della l.s. 28.1.77 n.10, ^{reca} secondo lo schema tipo riportato dall'art.37 della l.r. 12.2.79 n.6.

A R T. 11

I proprietari di immobili che intendono procedere agli interventi di recupero di cui al precedente art.1, rivolgono domanda al Comune di residenza entro il 30 aprile corredandola da una relazione tecnica - economica.

Entro il 30 giugno successivo il Comune, espletata l'istruttoria, invia al Presidente della Regione l'elenco dei richiedenti formato secondo i seguenti criteri di priorità:

a) per interventi nei centri abitati:

- di essere all'interno di una zona di recupero individuata ai sensi dell'art.27 della legge 5.8.78 n.457;
- di essere munito di concessione edilizia;
- di avere ottenuto l'approvazione del progetto da parte della commissione edilizia comunale;
- di avere presentato il progetto al Comune per la relativa approvazione.

b) per gli interventi in zona agricola:

- di essere proposto 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.

Nel caso che più richiedenti siano in possesso dei medesimi requisiti, l'ordine nella graduatoria definitiva sarà stabilito a mezzo di sorteggio da effettuarsi alla presenza del Segretario Comunale o di un Notaio.

A R T. 12

Per interventi di recupero si intendono, ai fini della presente legge, quelli definiti dall'art.31 della l.s. 5.8.78 n.457.

Per la determinazione del costo complessivo dell'intervento si applicano le norme fissate in materia dalla l.s. 5.8.78 n.457.

A R T. 13

Per la verifica tecnico - amministrativa degli interventi di cui alla presente legge, si applicano le disposizioni dell'art.4 della l.r. 4.8.78 n.35.

A R T. 14

La Giunta Regionale, previo parere della Commissione Lavori Pubblici ed Urbanistica 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 deliberazione le somme rilevabili dai residui rinvenienti dai vari capitoli di spesa del bilancio dell'anno precedente da destinare ad interventi riguardanti la casa o all'acquisto di immobili da recuperare all'uso pubblico.

Contestualmente la Giunta predispone un piano di intervento finanziario in favore dei Comuni, delle Cooperative e dei singoli mediante l'attribuzione di finanziamenti aggiuntivi a quelli disposti dalle leggi aventi le finalità di cui al comma precedente.

Il Consiglio regionale, nell'approvare il piano annuale di finanziamento aggiuntivo, terrà conto dei fabbisogni abitativi dei Comuni singoli o associati, avanzati per singoli settori di intervento.

Le somme destinate alle finalità della presente legge sono suddivise nella misura del 40% per gli interventi di cui al precedente art.3 e per il residuo 60% per quelli di cui al precedente art.8.

A R T. 13

La Regione favorisce, mediante la propria assistenza tecnica e strumentale, la costituzione da parte dei Comuni degli uffici delle abitazioni.

Tali uffici, oltre alla sorveglianza sul mercato delle abitazioni, amministrano il patrimonio edilizio abitativo comunale, provvedono alla ricognizione del fabbisogno edilizio e delle relative opere di urbanizzazione primarie e secondarie, formulano proposte per la redazione dei programmi Pluriennali di Attuazione di cui alla l.r. 12.2.1979 n.6, forniscono i dati necessari per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di edilizia residenziale nonché per la localizzazione e il riparto degli stanziamenti disposti da leggi regionali e nazionali; svolgono gli adempimenti in materia di edilizia residenziale pubblica - di cui al D.P.R. 24.7.1977 n.616, artt.93,94 e 95; partecipano alla formazione dell'anagrafe regionale e locale della utenza di edilizia residenziale pubblica; provvedono agli adempimenti della presente legge.

Ai Comuni dotati, in forma singola o associata, degli uffici comunali delle abitazioni, la Regione attribuisce, con apposito provvedimento, le funzioni amministrative di cui ai punti d), e) ed m) dell'art.4 della legge 5.8.78 n.457.

ART.16

All'onere derivante dalla presente legge ammon-
tante per l'esercizio 1979 a L. 10 miliardi...
di cui L. 4 miliardi... per le finalità dell'ar-
ticolo 2 e L. 6 miliardi..per le finalità dell'art.8,
si provvede mediante imputazione ai capitoli
istituiti con la presente legge con le denominazio-
ni rispettivamente " Fondo in favore dei comuni per
acquisto di abitazione" e " Fondo in favore dei pri-
vati per recupero edilizio delle proprie abitazioni",
e con la seguente variazione di Bilancio di previsione
1979:

PARTE I° ENTRATA

PARTE II° SPESA

Gli oneri relativi agli esercizi 1980 e seguenti
trovano copertura nell'ambito del bilancio plurienna-
le - Obiettivo
approvato con l'art.4 della l.r. n.31 del 6/6/1979

Antonio
Nnicola
Giacomo
Antonio
Rocco

Ventura
D'Andrea
Principalli
Somma
Galatone

Antonio Ventura
Principalli
Antonio
Don Galatone

CONSIGLIO REGIONALE PUGLIA
Trasmesso alla VII Commissione Consi-
liare permanente il 13-11-79