

P.D.L.R. PER IL RILANCIO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE ATTRAVERSO
L'ASSUNZIONE A CARICO DELLA REGIONE DI PARTE DELL'ONERE DEGLI
INTERESSI SUI MUTUI PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI IN COMPLESSI EDI-
LIZI FORNITI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.
RELAZIONE

Questa proposta di legge prevede l'assunzione da parte della Regione Puglia di una quota parte degli interessi relativi a contratti di mutuo quindicennali che consentano l'acquisto di alloggi inseriti in complessi edilizi forniti di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.

In questo modo si ritiene di poter ottenere i seguenti risultati:

- incentivare l'edilizia residenziale riportando su di essa il risparmio (le provvidenze previste potrebbero portare a realizzare entro otto anni opere per circa 30.000 miliardi corrispondenti, considerando il progressivo aumento dei costi di costruzione, ad oltre 30.000 alloggi di circa 80 metri quadrati ed alle relative opere di urbanizzazione);
- accrescere consequenzialmente le possibilità di occupazione nel settore dell'edilizia;
- porre sul mercato alloggi di dimensioni contenute e di buon livello (anche in considerazione delle caratteristiche obbligate dell'intorno urbano) a condizioni finanziarie molto migliori di quelle normalmente praticate e quindi consentire l'acquisto dell'alloggio a quanti guadagnano troppo per accedere alle assegnazioni dell'I.A.C.P. e troppo poco per risparmiare il necessario per un acquisto sul mercato libero;
- consentire anche a chi non ha bisogno di un alloggio un investimento vantaggioso ponendo così sul mercato delle locazioni altri alloggi facendo così diminuire le tensioni in tale settore esistenti soprattutto nei centri urbani maggiori;
- contenere il deficit di opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei comuni poichè in questo modo si realizzerebbero dei "pezzi di città" completi in ogni loro parte.

Le finalità della legge sconsigliano di consentire l'acquisto degli alloggi solo a cittadini con determinate caratteristiche (reddito, composizione del nucleo familiare od altro). Ciò appesantirebbe le procedure di applicazione della legge senza alcun beneficio. E' sembrato più che sufficiente limitare i fenomeni speculativi consentendo a ciascuna persona fisica l'acquisto di un solo alloggio in ciascun complesso residenziale. Se poi qualcuno riterrà di acquistare anche per uno o più familiari, intestando ad essi l'alloggio o gli alloggi, lo faccia pure: non vi è alcuna ragione di considerare questa speculazione condannabile.

TITOLO I

APPLICAZIONE DELLA LEGGE

Art. 1 (limiti)

Le norme della presente legge si applicano, nei limiti di finanziamento previsti, ad acquisti di alloggi effettuati da cittadini italiani purchè gli alloggi stessi:

- siano realizzati in Puglia;
- siano realizzati con concessioni rilasciate dopo la promulgazione della presente legge;
- siano inseriti in complessi edificati a seguito della stipula di una convenzione, fra l'impresa realizzatrice (o consorzio di imprese) ed il comune territorialmente competente, che renda responsabile l'impresa della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per gli abitanti insediandi, opere che dovranno tutte essere previste all'interno dell'area oggetto dell'intervento. La responsabilità delle opere ricadenti su aree diverse da quelle oggetto dell'intervento convenzionato (raccordi con la viabilità urbana e con i diversi impianti a rete quali quelli per l'adduzione dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua potabile o quelli per lo smaltimento delle acque bianche e nere) dovrà essere assunta dal Comune che però potrà anche affidarne l'esecuzione alla stessa impresa convenzionata. L'impresa, però, dovrà in tal caso essere posta in condizione di sostituirsi completamente al Comune e quindi anche per la effettuazione degli espropri eventualmente necessari;
- abbiano superficie non superiore ai 120 metri quadrati al netto delle murature perimetrali ed al lordo delle tramezzature interne;

purchè nel complesso residenziale, che deve avere la consistenza minima di 50.000 mq. residenziali suddivisi in non meno di 500 alloggi, siano previste le seguenti opere di urbanizzazione secondaria (commisurate alla popolazione insediabile valutata supponendo che vi sia un abitante per ogni 20 metri quadrati di superficie residenziale):

- uno o più asili nido/scuola materna in grado di ospitare bambini in numero pari al 3% della popolazione insediabile;
- una o più scuola elementare in grado di ospitare alunni in numero pari al 8% della popolazione insediabile;
- una o più scuola media in grado di ospitare alunni in numero pari al 5% della popolazione insediabile;
- un'area a verde pubblico attrezzato di almeno 9 mq. per ciascun abitante insediabile fornita di percorsi pedonali, impianto di annaffiamento, deposito per la manutenzione, giochi per bambini, impianti igienici e comprendente anche, magari e nucleata, un'area recintata per attrezzature sportive di base che contenga almeno 1 campo da tennis ed uno di bocce per o-

gni 750 abitanti o frazioni superiori ai 350, un campo di palla canestro/pallavolo/pallamano per ogni 1.500 abitanti o frazioni superiori a 750, un campo di calcetto per ogni 2.000 abitanti o frazioni superiori a 1.000, spogliatoi e depositi in misura adeguata alle attrezzature previste;

- superfici a negozi di cui una quota parte pari ad almeno mq.0,3 per abitante insediabile sia vincolata ad essere utilizzata per esercizi commerciali o artigianali di prima necessità (alimentari, tabaccheria, farmacia, drogheria, lavanderia/stireria, giornalaio, libreria/cartoleria, barbiere/parrucchiere, bar/tavola calda, merceria e simili). Tali superfici destinate ad esercizi di prima necessità dovranno quindi essere cedute in locazione od alienate con il vincolo d'uso;

e purchè i contratti di mutuo vengano stipulati dopo che:

- siano state consegnate al Comune le strade pubbliche previste;
- siano entrati in funzione tutti gli impianti a rete;
- siano stati consegnati al Comune gli edifici scolastici;
- sia stata consegnata al Comune l'area (o le aree) a verde pubblico sistemata e piantumata secondo convenzione;
- sia stata consegnata al Comune (o ad una associazione sportiva con il Comune appositamente convenzionata) l'area destinata allo sport attrezzata secondo i requisiti minimi previsti dalla presente legge;
- sia stata dal Comune concessa la licenza di abitabilità per le superfici a negozi, interne al complesso residenziale, destinate ad esercizi di prima necessità e di dimensioni almeno pari ai minimi previsti dalla presente legge.

TITOLO I'

INTERVENTO FINANZIARIO REGIONALE

art. 2 (entità dell'intervento finanziario)

A partire dall'anno 1989 e per diciotto anni viene attuato un piano di finanziamento regionale per consentire l'accensione di mutui agevolati agli acquirenti di alloggi in coerenza con le finalità da questa legge enunciate all'art. 1.

Il finanziamento è di 15 miliardi per il 1989, di 30 miliardi per il 1990, di 45 miliardi per il 1991, di 60 miliardi per gli anni dal 1992 al 2003, di 45 miliardi per il 2004, di 30 miliardi per il 2005 e di 15 miliardi per il 2006.

Le somme che, poste a bilancio regionale, risultassero non erogate al termine di un esercizio finanziario potranno essere utilizzate per le stesse finalità e con le stesse modalità nell'esercizio successivo. Esse dovranno perciò aggiungersi alle somme poste in bilancio in applicazione del secondo comma di questo stesso articolo.

art. 3 (mutui ammessi alla sovvenzione)

Possòno ottenere una sovvenzione nella misura precisata al successivo art. 4 tutti i mutui quindicennali relativi all'acquisto di alloggi realizzati con le caratteristiche indicate all'art. 1 a condizione che l'impresa realizzatrice del complesso edilizio abbia fatta specifica richiesta alla Regione Puglia di poter utilizzare le provvidenze previste da questa legge.

La domanda dovr  essere corredata dalla seguente documentazione:

- progetto del complesso edilizio con gli estremi della concessione edilizia rilasciata dal Comune territorialmente competente;
- copia autentica della convenzione stipulata con il Comune dall'impresa costruttrice allo scopo di garantire quanto previsto dall'art. 1 di questa legge;
- indicazione dell'Istituto bancario (non pi  di uno per ciascun complesso) prescelto per l'erogazione dei mutui, del tasso di interesse concordato (eventualmente variabile con un rapporto preciso con il tasso di sconto) e lettera d'impegno dell'Istituto bancario stesso a non stipulare, per quel complesso edilizio, pi  di un contratto di mutuo per ciascuna persona fisica;
- indicazioni dettagliate sui tempi di realizzazione previsti per l'intero complesso e segnatamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- certificazioni attestanti l'idoneit  dell'impresa a realizzare il complesso di opere.

La Regione Puglia entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui al comma precedente risponde ammettendo o meno l'impresa ad effettuare cessioni di alloggi del complesso edilizio avvalendosi dei benefici previsti da questa legge e, in caso di ammissione, precisando l'esercizio finanziario o gli esercizi finanziari entro i quali dovr  iniziare l'erogazione dei contributi.

La Regione Puglia ammettendo una impresa ai benefici di questa legge preciser  anche il limite temporale dell'ammissione e quindi anche la sua decadenza in caso di ritardi eccessivi nella esecuzione delle opere.

L'impresa ammessa dovr  poi inviare alla Regione Puglia, non appena possibile, una documentazione attestante il rispetto del disposto dell'art. 1 relativamente all'entrata in esercizio delle opere di urbanizzazione primaria, alla consegna al comune degli edifici scolastici dell'area a verde pubblico del complesso di attrezzature sportive e delle aree a parcheggio, al conseguimento del certificato di abitabilit  per le superfici a negozi di prima necessit  richieste da questa legge.

La Regione Puglia entro 60 giorni accetta o meno come valida la

documentazione ed in caso di accettazione invia all'Istituto bancario prescelto formale autorizzazione ad erogare i mutui per l'acquisto degli alloggi ponendo a carico della Regione la quota di interessi prevista dal successivo art. 4.

art. 4 (entità della sovvenzione)

Su tutti i mutui erogati avvalendosi dei benefici della presente legge la Regione Puglia pone a proprio carico una quota di interessi pari al 6% della somma oggetto del mutuo.

CONSIGLIO REGIONALE PUGLIA
Trasmesso alla V Commissione Consol
liare permanente il 15.3.85