

Disposizioni in materia di prezzi di cessione e canoni di locazione di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le Case popolari e assegnati a profughi e rimpatriati istriani-giuliano-dalmati

- 1 -

Ai fini della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di proprietà degli Istituti Autonomi per le Case Popolari assegnati a profughi e rimpatriati ai sensi dell'art. 17 della legge 4 marzo 1952, si applicano le disposizioni di cui all'art. 29, II comma, della legge 8 agosto 1977, n. 513.

- 2 -

1. L'articolo 3, comma 8, della Legge Regionale 5 luglio 2000, n.7, è sostituito dal seguente:

“Per gli alloggi assegnati ai profughi ai sensi dell'art. 17 della Legge 4 marzo 1952, n.137 e successive modificazioni, il canone di locazione è determinato dagli enti gestori in misura pari alle spese generali e di amministrazione ordinaria e straordinaria, oltre a una somma pari allo 0,50 per cento annuo del costo di costruzione. Dal 1° gennaio 2002, il suddetto canone è elevato del 50% e, per gli anni successivi, è aggiornato in misura pari al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente”.

RELAZIONE

All'art. 1

Come è noto, la legge 560/93 reca disposizioni per l'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica stabilendo, quale prezzo di vendita, un valore riferito alla rendita catastale. Il comma 24 dell'art. 1 della stessa legge stabilisce che "...gli assegnatari di alloggi realizzati ai sensi della legge 4 marzo 1952, n. 137, e successive modificazioni ...possono chiedere la cessione in proprietàbeneficiando delle condizioni di miglior favore contenute nell'art. 26 ...". I beneficiari cui si riferisce tale disposizione sono i profughi e rimpatriati istriano-giuliano-dalmati, mentre l'applicazione delle *condizioni di miglior favore* in sede di cessione di tali alloggi comporta una riduzione del prezzo di **oltre il 95%** rispetto a quello stabilito per la cessione della generalità degli alloggi di edilizia sovvenzionata.

Ebbene, l'orientamento prevalente, che trovava conforto in alcune sentenze della Corte di Cassazione, era nel senso di **limitare l'ambito di applicazione di tale disposizione ai soli profughi assegnatari di alloggi costruiti, con fondi dello Stato, specificatamente per tali categorie di soggetti, ai sensi dell'art. 18 della citata legge 137/52 e rimasti di proprietà statale. La disposizione non si riteneva invece applicabile agli alloggi di proprietà di altri Enti e assegnati ai profughi nell'ambito della riserva del 15% prevista all'art. 17 della stessa legge 137/52.**

La questione riveste notevole rilevanza, oltre che in campo nazionale, anche **in ambito regionale** dove, mentre non sono stati attivati programmi di costruzione di alloggi per profughi ai sensi dell'art. 18 della legge 137/52, **risultano invece assegnati a tale categoria di soggetti, n. 44 alloggi di proprietà dell'IACP della provincia di Cagliari, in regime di riserva ex art. 17 legge n. 137/52.** Né è servita a risolvere la questione l'art. 3, comma 9, della L.R. n. 7/2000, disposizione intrusa all'interno della disciplina sulla locazione e che, a causa della sua formulazione e del suo rinvio ad interpretazioni a loro volta non dirimenti, si è rivelata inapplicabile.

Ebbene, sulla Gazzetta Ufficiale del 5 marzo 2002 è stata pubblicata una Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri, emanata in data 21 febbraio 2002 e recante, tra l'altro, indicazioni per l'uniforme applicazione di disposizioni in materia di cessione di alloggi a profughi e rimpatriati. La Direttiva perviene alla conclusione che, alla luce di quanto disposto all'art. 45, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ogni incertezza al riguardo deve ormai considerarsi superata, nel senso che le "condizioni di miglior favore" devono intendersi applicabili a tutti gli alloggi comunque destinati a profughi e rimpatriati, senza distinzione di tipo oggettivo, derivante dalla natura e dall'origine dell'immobile.

In verità, la soluzione interpretativa accolta nella Direttiva non sgombra il campo da ogni perplessità sulla questione in discussione. Non si può ad esempio sottacere come la Federcasa, Organismo che associa tutti gli enti ed aziende di edilizia residenziale pubblica, in un ponderoso documento trasmesso a tutte le Regioni, contesti in punto di diritto e con ricchezza di argomentazioni le conclusioni contenute nella Direttiva, affermando che solo un'interpretazione abnormemente estensiva del comma 3° dell'art. 45 sopracitato può portare a sostenere che il legislatore abbia inteso applicare il prezzo di cui all'art. 1 comma 24 della legge 560/93 a tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, realizzati e di proprietà di qualsiasi ente e comunque finalizzati, ove tali alloggi siano stati assegnati a profughi. Le argomentazioni svolte dalla Federcasa sono peraltro sostenute da conforme parere del Consiglio di Stato, emesso nell'Adunanza del 29 agosto 2001.

Una delle osservazioni contenute nel documento della Federcasa ipotizza, ad esempio, disparità di trattamento tra gli assegnatari profughi di alloggi IACP i quali hanno potuto acquistare gli alloggi loro assegnati a condizioni infinitamente meno vantaggiose ai sensi delle leggi precedenti (DPR n. 2/59, legge 513/77, legge 412/91 e legge 560/93), Ebbene, la pretesa introduzione, solo ora, di un macroscopico beneficio economico, usufruibile solo dai profughi che non abbiano già proceduto all'acquisto in base a tali leggi precedenti, costituirebbe una discriminazione irrazionale da ogni punto di vista. Infatti, in tal modo, soggetti ugualmente profughi, per l'acquisto di alloggi identici per fonte di finanziamento, appartenenti a medesimi corpi di fabbricati, avrebbero corrisposto somme di molto superiori a quelle che si verrebbero a praticare con la nuova disciplina.

A fronte delle suesposte considerazioni, potendo la Regione legiferare nella materia, si ritiene di proporre l'approvazione di una disposizione che prevede, per le operazioni di acquisto in argomento, le modalità di determinazione del prezzo di cessione già stabilite dalla legge 513/77 (art. 29, II comma).

Tali modalità prevedono che il prezzo sia determinato in base al valore venale degli alloggi con riduzione:

- dell'1,5% per ogni anno di occupazione dell'alloggio, sino al 30%, ed anche del 40% per gli assegnatari con redditi bassi;
- del valore delle migliorie apportate agli immobili dagli assegnatari;
- di un ulteriore 30% del valore così ottenuto, per gli assegnatari con redditi bassi che regolino per contanti il pagamento del prezzo.

Si ritiene in tal modo di assicurare il contemperamento delle due opposte esigenze rappresentate l'una dagli interessi della categoria dei profughi, e l'altra dalla tutela della posizione dell'Ente proprietario del patrimonio in questione.

All'art. 2

L'art.24 della legge 137/52 stabilisce i criteri di determinazione del canone di locazione da applicare agli alloggi realizzati appositamente per la particolare categoria dei profughi, demandando però al Ministero dei Lavori Pubblici il compito di fissare la misura del canone.

L'art. 3, comma 8, della L.R. N. 7/2000 ha inteso estendere lo stesso canone di locazione anche agli alloggi realizzati per la generalità dei cittadini, ma assegnati ai profughi per la quota del 15% (art. 17 L. 137/52). Se non che il Ministero dei Lavori Pubblici non ha mai determinato il canone di locazione da applicare in attuazione dell'art. 24 Legge 137/52, rendendo così inapplicabile la norma regionale suddetta.

La disposizione proposta consente agli Enti gestori degli alloggi in questione di determinare direttamente il canone di locazione, mediante applicazione dei criteri stabiliti nel citato art. 24 legge 137/52.