

## LEGGE 24 dicembre 1993, n. 560

“Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”

*(Pubblicata sulla GU n. 306 del 31.12.1993)*

### Art. 1

1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.

2. Le disposizioni della presente legge, ad eccezione dei commi 5, 13 e 14, si applicano altresì:

a) agli alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni costruiti od acquistati ai sensi dell'articolo 1, n. 3), delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 1 della legge 15 febbraio 1967, n. 42, della legge 7 giugno 1975, n. 227, e della legge 10 febbraio 1982, n. 39, e successive modificazioni, nonché agli alloggi che, ai sensi della legge 29 gennaio 1992, n. 58, sono stati trasferiti dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici all'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni;

b) agli alloggi non di servizio di proprietà della società Ferrovie dello Stato Spa costruiti od acquistati fino alla data della trasformazione dell'Ente Ferrovie dello Stato in società per azioni. Le modalità di alienazione dei predetti alloggi sono disciplinate, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, nell'atto di concessione di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) del 12 agosto 1992, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 202 del 28 agosto 1992;

c) agli alloggi acquisiti dagli Enti di sviluppo ai sensi della legge 21 ottobre 1950, n. 841, e successive modificazioni ed integrazioni, che siano tuttora nella disponibilità degli Enti medesimi;

d) agli alloggi acquisiti dal Ministero del tesoro già di proprietà degli enti previdenziali disciolti.

3. Sono esclusi dalle norme della presente legge gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti, gli alloggi realizzati con mutuo agevolato di cui all'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, nonché quelli soggetti ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni.

4. Le regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i comuni ove non proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati

immobili nella misura massima del 75 per cento e comunque non inferiore al 50 per cento del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia. Trascorso tale termine, gli enti proprietari, nel rispetto dei predetti limiti, procedono alle alienazioni in favore dei soggetti aventi titolo a norma della presente legge.

5. L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore.

6. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

7. Gli assegnatari di cui al comma 6, se titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultrasessantenni o portatori di handicap, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi.

8. Per le finalità di cui al comma 6, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto.

9. I soggetti assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 7 possono presentare domanda di acquisto dell'alloggio, in sede di prima applicazione della presente legge, entro due anni dalla data di entrata in vigore della stessa, ovvero entro un anno dall'accertamento, da parte dell'ente gestore, dell'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario. Trascorsi tali termini, gli alloggi possono essere venduti a terzi purché in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Hanno titolo di priorità nell'acquisto le società cooperative edilizie iscritte all'albo nazionale di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, che si impegnano, con atto d'obbligo, a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni.

10. Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 1990, e di cui all'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, e delle successive revisioni. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. Il pagamento del prezzo viene effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione.

11. La determinazione del prezzo può essere, in alternativa a quanto previsto dal comma 10, stabilita dall'Ufficio tecnico erariale su richiesta dell'acquirente.

In tal caso la determinazione del prezzo si intende definitiva anche se la valutazione dell'Ufficio tecnico erariale è superiore ai prezzi stabiliti secondo i criteri previsti dal comma 10, salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della determinazione del prezzo.

12. Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

a) pagamento in unica soluzione, con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;

b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

13. I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché delle alienazioni di cui ai commi da 15 a 19, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari sul conto corrente di contabilità speciale presso la sezione provinciale di tesoreria dello Stato, per le finalità di cui al comma 5.

14. Le regioni, su proposta dei competenti IACP e dei loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi di cui al comma 13 da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Detta quota non può comunque essere inferiore all'80 per cento del ricavato. La parte residua è destinata al ripiano dei deficit finanziari degli Istituti.

15. Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.

16. L'affittuario delle unità immobiliari di cui al comma 15 può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Ove questi non lo abbia esercitato nei termini previsti dal citato articolo 38, nei successivi sessanta giorni possono presentare domanda di acquisto enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381. A tal fine, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità.

17. Decorso inutilmente anche il termine di sessanta giorni di cui al comma 16, la cessione è effettuata a chiunque ne faccia domanda.

18. L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui al comma 16 è effettuata a prezzo di mercato, sulla base del parere dell'Ufficio tecnico erariale. Il pagamento può avvenire in forma rateale entro un termine non superiore a dieci anni e con un tasso di interesse pari al tasso legale.

19. Nel caso di cui al comma 17, si ricorre all'asta con offerte in aumento assumendo a base il prezzo di cui al primo periodo del comma 18.

20. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il

prezzo. In caso di vendita gli IACP e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione.

21. La documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi e delle unità immobiliari di cui alla presente legge è predisposta dagli uffici tecnici degli enti alienanti.

22. Le operazioni di vendita relative agli alloggi di cui ai commi da 1 a 5 sono esenti dal pagamento dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (INVIM).

23. Gli assegnatari di alloggi realizzati dalla Gestione case per lavoratori (GESCAL) nel territorio del comune di Longarone, in sostituzione degli immobili distrutti a causa della catastrofe del Vayont, possono beneficiare, indipendentemente dalla presentazione di precedenti domande, della assegnazione in proprietà con il pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, secondo quanto previsto dall'articolo 29, primo comma, della legge 14 febbraio 1963, n. 60, purché detengano l'alloggio da almeno venti anni alla data del 30 dicembre 1991.

24. Gli assegnatari di alloggi realizzati ai sensi della legge 4 marzo 1952, n. 137, e successive modificazioni, indipendentemente da precedenti domande di acquisto delle abitazioni in godimento, ne possono chiedere la cessione in proprietà entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge beneficiando delle condizioni di miglior favore contenute nell'articolo 26 delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 14 della legge 27 aprile 1962, n. 231.

25. Il diritto di prelazione di cui al nono comma dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto in applicazione del medesimo articolo 28 versi all'ente cedente un importo pari al 10 per cento del valore calcolato sulla base degli estimi catastali.

26. Sono abrogati l'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412, i commi da 2 a 5 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1992, n. 498, nonché ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge.

27. E' fatto salvo il diritto, maturato dall'assegnatario alla data di entrata in vigore della presente legge, all'acquisto di alloggi pubblici alle condizioni di cui alle leggi vigenti in materia alla medesima data.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 24 dicembre 1993

SCALFARO

CIAMPI, Presidente del Consiglio dei Ministri

BARUCCI, Ministro del tesoro

Visto, il Guardasigilli: CONSO

AVVERTENZA:

Il testo delle note qui pubblicato è stato redatto ai sensi dell'art. 10, commi 2 e 3, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n.

1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

#### LAVORI PREPARATORI

Camera dei deputati (atto n. 3339-undecies):

Disegno di legge risultante dallo stralcio, deliberato dall'aula il 15 dicembre 1993, dei commi da 17 a 38 dell'art. 25 dell'atto n. 3339.

Assegnato alla VIII commissione (Ambiente), in sede legislativa, il 15 dicembre 1993, con pareri delle commissioni I e V.

Esaminato dalla VIII commissione ed approvato il 16 dicembre 1993.

Senato della Repubblica (atto n. 1508/B-bis):

Assegnato alla 8a commissione (Lavori pubblici), in sede deliberante, il 20 dicembre 1993 con pareri delle commissioni 1a, 5a, 6a, 13a e della commissione per le questioni regionali.

Esaminato dalla 8a commissione ed approvato il 22 dicembre 1993.

pid 8AA

*Note all'art. 1, comma 1:*

- La legge 6 marzo 1976, n. 52, reca:

"Interventi straordinari per l'edilizia a favore del personale civile e militare della pubblica sicurezza, dell'Arma dei carabinieri, del Corpo della guardia di finanza, del Corpo degli agenti di custodia e del Corpo forestale dello Stato".

- La legge 14 febbraio 1963, n. 60, reca:

"Liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione I.N.A.-Casa e istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori".

*Note all'art. 1, comma 2:*

- Il testo dell'art. 1, n. 3), del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2 (Norme concernenti la disciplina della cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico), come sostituito dall'art. 1 della legge 15 febbraio 1967, n. 42, è il seguente:

"Sono soggetti alla disciplina delle presenti norme:

1) - 2) (omissis);

3) gli alloggi costruiti o da costruire, acquistati o da acquistare dalla Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni e dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici, ai sensi della parte seconda, titolo III del ripetuto testo unico, ovvero delle leggi 4 aprile 1940, n. 302; 11 dicembre 1952, n. 2521; 3 dicembre 1957, n. 1215 e 30 giugno 1959, n. 477";

- La legge 7 giugno 1975, n. 227, reca:

"Programma di interventi straordinari per la meccanizzazione e l'automazione dei servizi postali, di bancoposta e telegrafici, per il riassetto dei servizi telefonici nonché per la costruzione di alloggi di servizio da assegnare in locazione semplice ai dipendenti del Ministero delle poste e delle telecomunicazioni".

- La legge 10 febbraio 1982, n. 39, reca:

"Autorizzazione alle aziende dipendenti dal Ministero delle poste e delle telecomunicazioni a proseguire nella realizzazione dei programmi di

potenziamento e di riassetto dei servizi e di costruzione di alloggi di servizio per il personale postelegrafonico - Disciplina dei collaudi".

- La legge 29 gennaio 1992, n. 58, reca:

"Disposizioni per la riforma del settore delle telecomunicazioni".

- La legge 21 ottobre 1950, n. 841, reca:

"Norme per la espropriazione, bonifica, trasformazione ed assegnazione dei terreni ai contadini".

*Nota all'art. 1, comma 3:*

- Il testo dell'art. 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), come da ultimo modificato dall'art. 5 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, è il seguente:

"Art. 18 (Beneficiari dei mutui agevolati). - I mutui previsti dall'art. 16 sono destinati alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale in aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni e sono concessi ad enti pubblici che intendano costruire abitazioni da assegnare in proprietà, a cooperative edilizie a proprietà individuale, ad imprese di costruzione ed ai privati che intendano costruire la propria abitazione, con onere iniziale a carico del mutuatario del 4,5 per cento, oltre al rimborso del capitale. L'onere a carico del mutuatario è stabilito, ai sensi del successivo art. 20, in misura differenziata, a seconda della fascia di reddito di appartenenza, al momento dell'assegnazione per gli alloggi realizzati da enti pubblici e cooperative edilizie a proprietà individuale, dell'acquisto per gli alloggi realizzati da imprese di costruzione, dell'atto di liquidazione finale del mutuo per quelli costruiti da privati.

L'assegnazione e l'acquisto di cui al primo comma e il relativo frazionamento di mutui ovvero l'atto di liquidazione finale, nel caso di alloggi costruiti da privati, devono essere effettuati, rispettivamente, entro due anni ed entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il contributo sugli interessi di preammortamento continuerà ad essere corrisposto qualora l'immobile, anche prima della scadenza dei suddetti termini, sia locato ai sensi delle disposizioni vigenti.

I mutui di cui al primo comma possono essere concessi altresì a comuni ed a istituti autonomi per le case popolari, che intendano costruire abitazioni da assegnare in locazione nonché a cooperative edilizie a proprietà indivisa. In tali casi l'onere a carico dei mutuatari è del 3 per cento, oltre al rimborso del capitale.

Gli interventi assistiti dai contributi di cui al primo comma del presente articolo sono destinati per programmi da realizzarsi anche fuori dell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive integrazioni e modificazioni, ovvero fuori delle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni, quando siano esaurite le aree all'interno dei piani di zona e delle delimitazioni predette.

Gli interventi al di fuori delle aree di cui al comma precedente devono, in ogni caso, essere realizzati in base a convenzione stipulata ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nella quale, fermo restando il limite di lire 24 milioni previsto dal precedente art. 16, primo comma, il costo dell'area non potrà essere computato in misura superiore a quello determinato dai

parametri definiti dalla regione ai sensi del secondo comma del medesimo art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10".

- La legge 1 giugno 1939, n. 1089, reca:  
"Tutela delle cose d'interesse artistico".

*Nota all'art. 1, comma 9:*

- Il testo dell'art. 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59 (Nuove norme in materia di società cooperative), è il seguente:

"Art. 13 (Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi). - 1. E' istituito, presso la Direzione generale della cooperazione del Ministero del lavoro e della previdenza sociale, l'albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi. 2. Decorsi due anni dall'istituzione dell'albo, le società cooperative edilizie di abitazione e i loro consorzi che intendano ottenere contributi pubblici dovranno documentare l'iscrizione all'albo medesimo. 3. Le iscrizioni e le cancellazioni dall'albo sono disposte dal comitato per l'albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi, di seguito denominato "comitato", composto da: a) il direttore generale della cooperazione del Ministero del lavoro e della previdenza sociale, che lo presiede; b) quattro membri designati dal Ministro del lavoro e della previdenza sociale, di cui tre esperti nella materia della cooperazione edilizia; c) un membro designato da ciascuna delle associazioni nazionali di rappresentanza, assistenza e tutela del movimento cooperativo legalmente riconosciute; d) un membro designato dal Ministro dei lavori pubblici; e) tre membri in rappresentanza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano, designati, secondo un criterio di rotazione, dai rappresentanti regionali facenti parte del Comitato per l'edilizia residenziale. 4. Il comitato è costituito entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con decreto del Ministro del lavoro e della previdenza sociale, di concerto con il Ministro del tesoro, e dura in carica quattro anni. 5. L'attività del comitato è disciplinata dal regolamento adottato dal comitato stesso, entro sessanta giorni dalla sua costituzione, ed approvato con decreto del Ministro del lavoro e della previdenza sociale. Il regolamento stabilisce i criteri per la tenuta degli elenchi regionali degli iscritti all'albo, anche al fine del rilascio della certificazione, nonché le modalità degli accertamenti che potranno essere effettuati anche su richiesta del Ministero del lavoro e della previdenza sociale. 6. Il decreto di cui al comma 4 dispone la costituzione di un ufficio per l'amministrazione del comitato e detta norme per il suo funzionamento. Per il predetto ufficio il Ministero del lavoro e della previdenza sociale può avvalersi di personale con contratto di diritto privato a tempo determinato, nel limite massimo di sei unità. 7. All'albo possono essere iscritti le società cooperative edilizie di abitazione costituite da non meno di diciotto soci ed i loro consorzi che siano iscritti nel registro prefettizio di cui all'art. 14 del regolamento approvato con regio decreto 12 febbraio 1911, n. 278, e nello schedario generale della cooperazione di cui all'art. 15 del citato decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, che siano disciplinati dai principi di mutualità previsti dalle leggi dello Stato e si trovino in una delle seguenti condizioni: a) siano stati costituiti con il conferimento da parte di ciascun socio di quote o di azioni per un valore non inferiore a lire cinquecentomila; b) abbiano iniziato o realizzato un

programma di edilizia residenziale; c) siano proprietari di abitazioni assegnate in godimento o in locazione o abbiano assegnato in proprietà gli alloggi ai propri soci. 8. Fermo restando quanto previsto dal comma 7, lettere b) e c), le società cooperative edilizie di abitazione e i loro consorzi che, alla data di entrata in vigore della presente legge, non si trovino nella condizione di cui al comma 7, lettera a), possono ottenere l'iscrizione all'albo a condizione che entro sei mesi da tale data adeguino il capitale sociale secondo quanto disposto dal citato comma 7, lettera a). 9. Possono essere sospesi dall'albo le società cooperative edilizie di abitazione ed i loro consorzi in gestione commissariale. 10. Il Ministro del lavoro e della previdenza sociale determina, con proprio decreto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge: a) lo schema della domanda di iscrizione all'albo; b) l'elenco della documentazione da allegare alla domanda; c) lo schema della comunicazione che le società cooperative iscritte devono trasmettere alla Direzione generale della cooperazione entro il 30 giugno di ciascun anno per documentare l'attività svolta nel corso dell'anno precedente. 11. Entro il 31 dicembre di ciascun anno il comitato predispone, l'elenco delle società cooperative e dei loro consorzi radiati dall'albo perché privi dei requisiti o delle condizioni previste dal comma 7 o perché soggetti all'applicazione del comma 9. L'elenco è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale. 12. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo si provvede a carico degli stanziamenti iscritti ai capitoli da istituire ai sensi dell'art. 20, comma 1, nel limite massimo del 7 per cento del gettito contributivo di cui al citato comma 1".

*Note all'art. 1, comma 10:*

- Il D.M. 20 gennaio 1990 reca la revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano.

- Il testo dell'art. 7 del D.L. 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 (Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica), come da ultimo modificato dall'art. 1 del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, è il seguente:

"Art. 7. -1. Per l'anno 1992 è istituita una imposta straordinaria immobiliare sul valore dei fabbricati, e delle aree fabbricabili individuate negli strumenti urbanistici vigenti, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, posseduti alla data di entrata in vigore del presente decreto. 2. Soggetto passivo dell'imposta è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione sullo stesso anche se non residente nel territorio dello Stato; l'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso. Non sono soggetti passivi lo Stato, le regioni, le province, i comuni, le comunità montane, i consorzi tra detti enti e le unità sanitarie locali, le istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, e gli istituti autonomi case popolari. 3. L'imposta è stabilita nella misura del 3 per mille del valore dei fabbricati e delle aree fabbricabili individuate negli strumenti urbanistici vigenti. Il valore è costituito, per i fabbricati iscritti in catasto, da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite catastali determinate dall'amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali a seguito della revisione generale disposta con il decreto del Ministro delle

finanze 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 1990, un moltiplicatore pari a 100 per le unità immobiliari classificate o classificabili nei gruppi catastali A, B e C, con esclusione delle categorie A/10 e C1, pari a 50 per quelle classificate o classificabili nel gruppo D non possedute nell'esercizio d'impresa e nella categoria A/10, e pari a 34 per quelle classificate o classificabili nella categoria C/1. Per determinare il valore dei fabbricati non ancora iscritti in catasto si fa riferimento alla rendita delle unità immobiliari similari. Per le unità immobiliari urbane direttamente adibite ad abitazione principale del possessore e dei suoi familiari, l'imposta è stabilita nella misura del 2 per mille del valore determinato ai sensi del presente comma, diminuito di 50 milioni di lire. Per unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale deve intendersi quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari, dimorano abitualmente. Per le unità immobiliari classificate o classificabili nel gruppo D possedute nell'esercizio d'impresa, il valore è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili applicando per ciascun anno di formazione dello stesso i seguenti coefficienti:

1992: 1,02;

1991: 1,03;

1990: 1,05;

1989: 1,10;

1988: 1,15;

1987: 1,20;

1986: 1,30;

1985: 1,40;

1984: 1,50;

1983: 1,60;

1982 e precedenti: 1,70.

Per le aree fabbricabili individuate negli strumenti urbanistici vigenti, il valore è costituito dal valore venale in comune commercio ovvero, per le aree destinate ad attività di pubblica utilità, dall'ammontare delle indennità che gli enti pubblici competenti per lo svolgimento delle attività stesse hanno corrisposto o devono corrispondere. 3-bis. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. 4. Sono esenti dall'imposta: a) le costruzioni o porzioni di costruzioni rurali di cui all'art. 39 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917; b) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze; c) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense 11 febbraio 1929, reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810; d) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia; e) i fabbricati posseduti dagli enti indicati all'art. 87, comma 1, lettera c), del citato testo unico delle imposte sui redditi, non aventi finalità di lucro, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività istituzionali di carattere didattico; f) i fabbricati recuperati al fine di essere destinati alle attività

assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104; g) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni; h) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie da E/1 a E/9; i) i fabbricati e le aree fabbricabili, nonché le quote di essi, appartenenti ai soggetti che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultano sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa o a concordato preventivo con cessione di beni; i-bis) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività istituzionali di carattere assistenziale e sanitario. 5. L'imposta è riscossa mediante versamento diretto con le modalità previste ai fini delle imposte sui redditi. Il versamento deve essere effettuato nel mese di settembre 1992. Tuttavia il versamento può essere effettuato entro il 15 dicembre 1992; in tal caso le somme versate oltre il 30 settembre 1992 devono essere maggiorate del 3 per cento a titolo di interessi, senza applicazione di soprattasse. 6. Per l'anno 1992 è istituita una imposta straordinaria sull'ammontare dei depositi bancari, postali e presso istituti e sezioni per il credito a medio termine, conti correnti, depositi a risparmio e a termine, certificati di deposito, libretti e buoni fruttiferi, da chiunque detenuti; sono esclusi i buoni postali fruttiferi, i libretti di risparmio di previdenza indicati all'art. 41, primo comma, della legge 7 agosto 1982, n. 526, la raccolta interbancaria e intercreditizia, nonché i depositi e i conti correnti intrattenuti dal Tesoro presso il sistema bancario e l'amministrazione postale e quelli detenuti da rappresentanze diplomatiche e consolari estere in Italia o da enti e organismi internazionali che godono della esenzione dalle imposte sui redditi. L'amministrazione postale e le aziende ed istituti di credito sono tenuti ad operare, con obbligo di rivalsa nei confronti dei correntisti e depositanti, una ritenuta del 6 per mille commisurata all'ammontare risultante dalle scritture contabili alla data del 9 luglio 1992. L'imposta è versata entro il 15 settembre 1992 con le modalità previste per il versamento delle ritenute di cui all'art. 26, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600. 7. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi delle imposte di cui al presente articolo nonché per il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Le imposte straordinarie di cui al presente articolo non sono deducibili ai fini delle imposte sui redditi".

*Note all'art. 1, comma 16:*

- Il testo dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), è il seguente:

"Art. 38 (Diritto di prelazione). - Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione. Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. Ove il diritto di

prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare. Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse. Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore. L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima. Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado".

- La legge 8 novembre 1991, n. 381, reca:

"Disciplina delle cooperative sociali".

*Nota all'art. 1, comma 23:*

- Il testo dell'art. 29, primo comma, della citata legge n. 60/1963 è il seguente:

"Gli alloggi costruiti in base ai piani previsti dalla presente legge, fuori dei casi stabiliti dal quarto comma del presente articolo, sono assegnati ai richiedenti in proprietà con pagamento rateale e con garanzia ipotecaria".

*Note all'art. 1, comma 24:*

- La legge 4 marzo 1952, n. 137, reca:

"Assistenza a favore dei profughi".

- Il testo dell'art. 26 del citato D.P.R. n. 2/1959, come sostituito dall'art. 14 della legge 27 aprile 1962, n. 231, è il seguente:

"Art. 26 (Cessione degli alloggi di cui alla legge 9 agosto 1954, n. 640). - Gli alloggi costruiti o da costruire ai sensi della legge 9 agosto 1954, n. 640, e tutti gli altri alloggi costruiti a totale carico dello Stato per le categorie meno abbienti, nonché gli alloggi costruiti dall'U.N.R.R.A.-Casas, anche con fondi E.R.P., vengono ceduti in proprietà in unica soluzione ovvero in non oltre 25 anni, in rate mensili costanti posticipate, senza interessi. Il prezzo di cessione è pari al cinquanta per cento del costo di costruzione di ogni singolo alloggio".

*Nota all'art. 1, comma 25:*

- Il testo dell'art. 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513 (Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica), così come modificato dall'art. 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è il seguente:

"Art. 28. - Il prezzo di cessione degli alloggi di cui al precedente art. 27 è dato dal valore venale degli alloggi stessi al momento dell'entrata in vigore della presente legge, determinato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile e della sua ubicazione con la riduzione dell'1,5 per cento per ogni anno di effettiva occupazione da parte

del richiedente dell'alloggio da cedersi, fino ad un limite massimo di venti anni e con l'ulteriore riduzione del 10 per cento da applicarsi nel caso in cui il richiedente fruisca di un reddito non superiore a quello determinato ai sensi del precedente art. 22 con la maggiorazione di cui alla lettera d) dell'art. 17 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035. In sede di stipula del contratto di cessione in proprietà, gli istituti autonomi per le case popolari sono autorizzati a detrarre dal predetto valore le eventuali migliorie apportate dall'assegnatario. Qualora l'assegnatario fruisca, secondo le risultanze dell'ultima dichiarazione dei redditi o dell'ultimo accertamento da parte dei competenti uffici fiscali, alla data della presentazione della domanda di conferma, di un reddito inferiore a quello di cui all'art. 17, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, la cessione in proprietà, nel caso di pagamento in contanti, ha luogo con lo sconto del 30 per cento sul prezzo come sopra determinato; nel caso di pagamento rateale, per un periodo di 15 anni, è dovuta una quota in contanti del 15 per cento del prezzo stesso e sul residuo debito è corrisposto un interesse annuo del 5,50 per cento. Qualora l'assegnatario fruisca secondo le risultanze dell'ultima dichiarazione dei redditi o dell'ultimo accertamento da parte dei competenti uffici fiscali, di un reddito superiore a quello stabilito dall'art. 17, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, alla data della presentazione della domanda di conferma, la cessione in proprietà, nel caso di pagamento in contanti, avviene con lo sconto del 20 per cento sul prezzo come sopra determinato; nel caso di pagamento rateale, per un periodo di 10 anni, è dovuta una quota in contanti pari al 30 per cento del prezzo stesso e sul residuo debito è corrisposto un interesse annuo del 6 per cento. Il trasferimento della proprietà ha luogo all'atto della stipulazione del contratto; a garanzia del pagamento delle rate del prezzo di cessione l'ente cedente iscrive ipoteca sull'alloggio ceduto. In pendenza della valutazione definitiva dell'ufficio tecnico erariale per i singoli alloggi, gli istituti autonomi per le case popolari sono autorizzati a stipulare un contratto preliminare di vendita, sulla base di un prezzo provvisorio stabilito mediante valutazioni per campione. Per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di stipulazione del contratto e comunque fino a quando non ne sia stato pagato l'intero prezzo, l'alloggio acquistato non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento. Gli assegnatari hanno tuttavia facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del presidente dell'istituto autonomo per le case popolari. L'assegnatario può alienare l'alloggio qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente quinto comma. In tal caso deve darne comunicazione al competente istituto autonomo per le case popolari, il quale potrà esercitare, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Le somme ricavate dalle alienazioni di cui al presente articolo sono riscosse dal competente istituto autonomo provinciale per le case popolari e contabilizzate nella gestione speciale prevista dall'art. 10 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036. Ogni pattuizione

stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla. La nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal giudice".

*Note all'art. 1, comma 26:*

- La legge 30 dicembre 1991, n. 412, reca:

"Disposizioni in materia di finanza pubblica".

Si riporta il testo dell'abrogato art. 28:

"Art. 28 (Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica). - 1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato o della regione, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi, comunque denominati o modificati per legge regionale. 2. Sono esclusi gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti, nonché gli alloggi realizzati con mutuo agevolato di cui all'art. 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni. 3. L'alienazione di fabbricati costituiti da alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al comma 1 è consentita a favore di assegnatari in locazione esclusivamente per il conseguimento di finalità proprie dell'edilizia abitativa pubblica. 4. Hanno diritto a presentare domanda di acquisto degli alloggi posti in vendita coloro che alla data di entrata in vigore della presente legge hanno in uso un alloggio a titolo di locazione da oltre un decennio, e che non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese. 5. La regione approva i piani di cessione degli alloggi predisposti dagli enti gestori nel rispetto dei principi di cui al presente articolo, adottando contestualmente le misure per la mobilità degli inquilini che non desiderano acquistare gli alloggi posti in vendita e tutelando gli inquilini ultrasessantacinquenni o portatori di handicap. 6. I fondi ricavati dalle alienazioni di cui al presente articolo saranno gestiti direttamente dalle amministrazioni proprietarie e destinati secondo le direttive impartite dalle regioni. Le alienazioni devono consentire: a) parità del corrispettivo capitalizzato, in caso di pagamento protratto nel tempo, rispetto al valore dell'immobile ceduto; b) reinvestimento dei ricavi in edifici o aree edificabili, per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico, mediante nuove costruzioni, recupero e programmi integrati; c) reinvestimento dei ricavi in urbanizzazioni socialmente rilevanti per il patrimonio abitativo pubblico; d) facoltà di utilizzare parte dei ricavi per il ripiano del deficit finanziario. 7. Le alienazioni possono essere effettuate: a) con il trasferimento immediato della proprietà dell'alloggio, con pagamento in contanti, in unica soluzione, con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione; b) con il trasferimento immediato della proprietà dell'alloggio e iscrizione di ipoteca a garanzia della parte del prezzo eventualmente dilazionata, per non più di 15 anni, ad un interesse coerente con il principio di cui al comma 6, lettera a), previo pagamento di una quota in contanti non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione. A tal fine la regione riserva per l'acquisto da parte dei locatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al comma 1 una quota dei contributi per il finanziamento dell'edilizia agevolata non superiore al 30 per cento delle disponibilità; le modalità per l'accesso ai mutui sono disposte con decreto del

Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro del tesoro. 8. Per tutte le modalità di cessione il prezzo è costituito dal valore catastale di cui al decreto del Ministro delle finanze 27 settembre 1991, pubblicato nel supplemento straordinario n. 9 alla Gazzetta Ufficiale n. 229 del 30 settembre 1991, relativo alla determinazione delle tariffe di estimo delle unità immobiliari urbane per l'intero territorio nazionale, ed ai successivi aggiornamenti. Sono escluse riduzioni di carattere oggettivo. 9. L'amministrazione degli immobili interessati dalle alienazioni è gestita dai cessionari. La legge regionale dispone le modalità con cui l'ente gestore, con onere a carico degli interessati, presta la propria assistenza alla formazione ed al funzionamento dei condomini. 10. Sino all'entrata in vigore dell'approvazione regionale di cui al comma 5, continua ad applicarsi l'art. 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni. Per le proposte di trasferimento ancora non autorizzate dalla regione alla data di entrata in vigore della presente legge, il corrispettivo della cessione è determinato con le modalità di cui al comma 8. 11. Le intendenze di finanza autorizzano la cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato, su proposta degli enti gestori, purché tale proposta sia conforme alla legge regionale o, in assenza di tale legge, sia conforme ai limiti e ai criteri di cui all'art. 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni. In questo secondo caso il prezzo di cessione è determinato a norma di quanto indicato al comma 8. 12. Tutte le operazioni previste nel presente articolo sono esenti dal pagamento dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (INVIM) e, nel caso di cessioni con garanzia ipotecaria, sono esenti dal pagamento degli oneri per l'iscrizione e la cancellazione ipotecaria. 13. Non sono comunque alienabili gli immobili soggetti ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni".

- Il testo dell'art. 7 della legge 23 dicembre 1992, n. 498 (Interventi urgenti in materia di finanza pubblica), come modificato dalla presente legge, è il seguente:

"Art. 7. - 1. Fermo restando quanto previsto dall'art. 9 della legge 10 febbraio 1982, n. 39 in materia di canone di concessione, gli alloggi di servizio costruiti o acquistati ai sensi della legge 7 giugno 1975, n. 227, e della legge 10 febbraio 1982, n. 39, e successive modificazioni, sono assoggettati al regime degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. 2. L'amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni è autorizzata a cedere in proprietà, con priorità agli assegnatari o agli aventi causa alla data di entrata in vigore della presente legge: a) gli alloggi di cui al comma 1; b) gli alloggi costruiti o acquistati ai sensi del numero 3) dell'art. 1 delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'art. 1 della legge 15 febbraio 1967, n. 42; c) gli alloggi che, ai sensi della legge 29 gennaio 1992, n. 58, sono stati trasferiti dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici all'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni. 3. Per la determinazione del prezzo di cessione delle unità abitative si applicano le disposizioni recate dall'art. 28, comma 8, della legge 30 dicembre 1991, n. 412, e successive modificazioni. 4. Le somme ricavate dalla vendita degli alloggi, al netto degli oneri derivanti dalla corresponsione dei compensi spettanti a società di compravendita di immobili eventualmente incaricate, sono destinate alla riduzione del disavanzo di bilancio dell'Amministrazione

delle poste e delle telecomunicazioni. 5. Le condizioni e le modalità della vendita sono stabilite con decreto del Ministro delle poste e delle telecomunicazioni, di concerto con il Ministro del tesoro, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge".