

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2077

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

SANZA, GIOVANARDI, BACCINI, NOCERA, BASTIANONI, TERESIO DELFINO, PERETTI, LO PRESTI, DE FRANCISCIS, FABRIS, FRONZUTI, GALATI, GALEAZZI, GRILLO, LUCCHESI, OSTILIO, COCA, TASSONE, ALEMANNI, BERTUCCI, VINCENZO BIANCHI, BURANI PROCACCINI, CARLESI, COSTA, DIVELLA, D'IPPOLITO, FILOCAMO, FRAGALÀ, MITOLO, PALUMBO, ANTONIO RIZZO, SAPONARA, SCAJOLA, STAGNO D'ALCONTRES, TARDITI, URSO, ZACCHERA

Introduzione del risparmio-casa in Italia

Presentata il 1° agosto 1996

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge intende istituire, anche in Italia, il sistema di « risparmio-casa » e delle istituzioni che praticano il « risparmio casa ».

Il « risparmio casa » si ispira al sistema di « autotutela collettiva »: attraverso il risparmio collettivo ciascun titolare del contratto « risparmio casa » potrà possedere una casa propria.

Il sistema « risparmio casa » consente, infatti, la formazione sistematica di capi-

tale proprio finalizzato all'acquisto di abitazioni di proprietà. Tale sistema è risultato particolarmente efficace ed ha consentito, nei Paesi dove è stato attuato, anche alle famiglie costituite da giovani di conseguire l'acquisto di una casa propria.

Le casse per il « risparmio casa » e le strutture autonome delle banche che operano in tale settore mirano alla stipula ed alla amministrazione dei contratti di « risparmio casa ». Essi sono caratterizzati dal fatto che le istituzioni per il « risparmio

casa » raccolgono i fondi dei titolari dei contratti di « risparmio casa » e concedono loro, in base alle somme depositate, mutui per l'edilizia abitativa in Italia. Si tratta essenzialmente di finanziamenti volti alla costruzione di palazzine mono o bifamiliari, e all'acquisto o alla ristrutturazione di immobili preesistenti.

Il funzionamento del sistema « risparmio casa » si può riassumere nei termini che seguono: il titolare del contratto di « risparmio casa » stipula un contratto per un importo da lui stesso scelto. Egli, inoltre, effettua risparmi regolari creando, così, un capitale proprio, saldo attivo di « risparmio casa ».

Il contratto stipulato ed il risparmio fanno acquisire al titolare del contratto un diritto soggettivo ad ottenere un mutuo da « risparmio casa » pari all'ammontare del saldo attivo risparmiato che deve essere almeno uguale al 50 per cento della somma concordata nel contratto e ad un tasso d'interesse costante per l'intera durata del credito. In Germania, dove tale sistema è da tempo attivo, il tasso di interesse praticato è da sempre risultato al di sotto dell'interesse di mercato per prestiti simili.

Dopo l'erogazione del mutuo inizia l'ammortamento che è influenzato dall'importo del mutuo stesso. È possibile fin dal momento iniziale conoscere l'onere mensile e i costi del mutuo, attraverso la cosiddetta tariffa, che costituisce il piano delle prestazioni dovute dal titolare del contratto « risparmio casa ».

La presente proposta di legge prende ad esempio il sistema tedesco di « risparmio casa » sorto negli anni venti e trenta in una situazione di penuria di capitale e limitato spazio abitativo.

In Germania il sistema, pur partendo da una situazione come quella descritta, ha avuto un notevole sviluppo, tanto che nel 1993 i contratti hanno superato l'1,1 bilioni di marchi tedeschi e le 35 casse esistenti hanno cofinanziato 12,3 milioni di abitazioni.

Con la proposta di legge in oggetto, anche in Italia, sarà possibile usufruire di tassi di interesse bassi e caratterizzati da immutabilità per l'intero periodo di du-

rata del mutuo. Inoltre lo Stato, entro certi limiti di reddito, potrà agevolare i versamenti effettuati sul conto « risparmio casa » così da incoraggiare la formazione di capitale proprio per l'acquisto di una casa di proprietà.

Il sistema « risparmio casa » costituisce, inoltre, attraverso la sua duplice funzione di risparmio e finanziamento, un fattore di impulso in molti settori economici ed è componente importantissima per quelle economie di mercato che tendono all'equilibrio. Con la formazione di risparmio, come risulta da numerose indagini condotte in Germania, viene assorbito potere di acquisto e si combatte l'inflazione.

Quando il contratto « risparmio casa » ha raggiunto il 50 per cento del capitale sottoscritto, che costituisce la somma minima di risparmio, il capitale risparmiato, gli interessi maturati ed il mutuo vengono immediatamente investiti nell'edilizia abitativa.

Il sistema « risparmio casa » ha inoltre effetti benefici su molti altri settori economici, dal commercio, all'artigianato, all'industria.

La creazione di capitale a seguito del « risparmio casa » consente di investire nell'edilizia e, nel contempo, attiva un sistema di investimenti nei settori affini ed attinenti.

Attraverso la costruzione degli alloggi, dunque, il « risparmio casa » diventa forza motrice dello sviluppo economico del Paese.

Particolarmente rilevanti sono, poi, i vantaggi politici di tale sistema: esso frena le oscillazioni dei prezzi e consente di finanziare la costruzione di alloggi non con l'indebitamento ma con capitale proprio. Questo fa sì che lo Stato possa limitare il suo obbligo di previdenza nei confronti delle abitazioni dei suoi cittadini, obbligo che, peraltro, spesso non riesce a soddisfare a pieno.

In Italia si rende necessaria un'opera di ristrutturazione e modernizzazione degli immobili sia per i meccanismi ereditari in tale settore, sia per la particolare condizione strutturale degli stessi, sempre più obsoleti. Il risparmio mirato attraverso il

« risparmio casa » consente di affrontare e risolvere tale problema. Inoltre, il gettito relativo alle tasse sugli immobili comporterebbe, per tale via, un notevole aumento delle entrate.

« Risparmio casa » genera un sistema autonomo di mercato finanziario grazie al suo finanziamento autonomo dovuto ai depositi dei titolari dei contratti di « risparmio casa ». Ciò non significa vanificare il sistema di finanziamento convenzionale attraverso gli istituti di credito italiani per la costruzione degli alloggi, ma, al contrario, con il « risparmio casa » si creerà un nuovo prodotto di finanziamento che amplierà la gamma di offerta anche delle banche nazionali. Il cittadino avrà così la possibilità di scegliere il sistema che meglio si adatta alle sue esigenze.

Con l'introduzione di tale sistema le casse per il « risparmio casa » e le strutture

autonome delle banche che operano in tale ambito tenderanno ad ampliare l'offerta degli istituti di credito. In molti Paesi, infatti, si parla della « teoria delle tre colonne ». Essa sostiene che il finanziamento deve avvenire per un terzo con capitali propri, per un terzo con mutuo ipotecario e per un terzo con mutuo del « risparmio casa ».

In altri Paesi, quali Germania ed Austria ed alcuni Paesi dell'Est europeo, il sistema « risparmio casa » e l'attività bancaria, si sono integrate perfettamente al punto che il contratto di « risparmio casa » è un'offerta centrale nell'ambito della gamma dei servizi universali offerti da una banca.

Requisiti per l'introduzione del « risparmio casa » sono l'allegato progetto di legge sul « risparmio casa » e la determinazione delle agevolazioni statali.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Il sistema « risparmio casa » consiste nel deposito vincolato, presso le banche, di somme destinate alla concessione, alle persone fisiche depositanti, di finanziamenti fondiari ai sensi dell'articolo 38 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, emanato con decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. Tali finanziamenti possono essere utilizzati solo dopo la loro attribuzione.

2. L'attribuzione dei finanziamenti di cui al comma 1 comporta la possibilità per il titolare del contratto di ricevere dalla banca il rimborso del saldo attivo accumulato e la concessione del finanziamento secondo le modalità stabilite dal regolamento di cui all'articolo 8.

3. È fatto divieto alle banche di erogare le somme convenute prima della attribuzione di cui al comma 2.

ART. 2.

1. Le banche devono prevedere una gestione contabile autonoma per l'amministrazione del « risparmio casa » affinché tali risorse siano destinate esclusivamente alla concessione dei finanziamenti di « risparmio casa ».

ART. 3.

1. I finanziamenti di « risparmio casa » devono, a pena di decadenza dai benefici di cui all'articolo 5, essere utilizzati per le finalità di seguito elencate:

a) la costruzione, l'acquisto, la manutenzione ed il miglioramento di immobili destinati prevalentemente ad uso abitativo, ovvero di immobili di altro tipo,

limitatamente alla parte utilizzata ad uso abitativo;

b) l'acquisto di aree edificabili con destinazione prevalentemente ad uso abitativo;

c) l'estinzione di passività assunte al fine di realizzare le finalità di cui alle lettere a) e b).

ART. 4.

1. In assenza di richieste di finanziamenti di « risparmio casa », i fondi non utilizzati sono impegnati secondo i criteri stabiliti dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 8.

ART. 5.

1. Il Ministero del tesoro concede ai titolari dei contratti di « risparmio casa » un contributo annuale che varia in base agli importi depositati, compresi gli interessi.

2. Sono esenti da ogni imposta sia i depositi che i contributi di cui al comma 1.

ART. 6.

1. Il contributo annuale di cui all'articolo 5 è pari al 15 per cento dell'importo accumulato in un anno e non può, comunque, superare i 2 milioni di lire per contraente. Le modalità di versamento dei contributi sono stabilite dal regolamento di cui all'articolo 8.

ART. 7.

1. Il contraente perde il diritto alla concessione del contributo e alla esenzione dalle imposte ai sensi dell'articolo 5, nel caso in cui, prima della scadenza di cinque anni dalla data di stipula del contratto e comunque prima che abbia maturato il diritto all'attribuzione, prelevi tutta o parte della somma pattuita o destini detta

somma a fini diversi da quelli indicati all'articolo 3.

2. Nei casi di cui al comma 1 il contraente è tenuto a restituire i contributi percepiti ed a versare le imposte dovute.

ART. 8.

1. Il Ministro del tesoro, sentita la Banca d'Italia, adotta, con proprio decreto, il regolamento per l'attuazione della presente legge.

PAGINA BIANCA

