

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1122-A

RELAZIONE DELLA IV COMMISSIONE PERMANENTE

(FINANZE E TESORO)

(RELATORE CIFALDI)

SULLA

PROPOSTA DI LEGGE

D' INIZIATIVA DEI DEPUTATI

LECCISO, DE MARTINO ALBERTO, VOCINO, ALMIRANTE, AMBRICO, ARIOSTO, BASILE, BASSO, BETTIOL GIUSEPPE, BIAGIONI, BIANCO, BIMA, BONTADE MARGHERITA, BUZZELLI, CACCURI, CALATI, CALAMANDREI, CAPALOZZA, CAPUA, CARCATERRA, CARRATELLI, CHIARINI, CHINI COCCOLI IRENE, CIMENTI, CINCIARI RODANO MARIA LISA, COCCIA, CODACCI-PISANELLI, CORBI, CUTTITTA, D'AMORE, DE CARO GERARDO, DELLI CASTELLI FILOMENA, DE MARIA, DE MARTINO CARMINE, DE VITA, DIAZ LAURA, DI FAUSTO, EBNER, FARALLI, FERRARIO, FIETTA, FRANCESCHINI, FUSI, GABRIELI, GERACI, GEUNA, GIAMMARCO, GIORDANI, GIUNTOLI GRAZIA, GUARIENTO, GULLO, LA ROCCA, LARUSSA, LOMBARDINI, LUPIS, MARTINO GAETANO, MASTINO DEL RIO, MEDA LUIGI, MICHELINI, MIEVILLE, MORO GEROLAMO LINO, MURDACA, MUSSINI, NASI, NEGRARI, NITTI, ORLANDO, PAOLUCCI, PESENTI, PIERANTOZZI, PIETROSANTI, PROIA, QUINTIERI, REGGIO D'ACI, RESTA, RICCIARDI, ROBERTI, SALERNO, SAMMARTINO, SEDATI, SODANO, SPIAZZI, STELLA, TERRANOVA RAFFAELE, TESAURO, TROISI, TURCO, TURNATURI

Annunziata il 24 febbraio 1950

Rinnovazione graduale del patrimonio immobiliare dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato e degli Istituti similari al fine di incrementare le nuove costruzioni, e disciplina di alcuni rapporti fra gli stessi enti e i loro inquilini

Presentato alla Presidenza il 30 maggio 1952

ONOREVOLI COLLEGHI! — La nostra IV Commissione permanente Finanze e Tesoro esaminando, in sede referente, la proposta di legge dell'onorevole Lecciso e di altri

numerosi onorevoli colleghi, avente per oggetto « Rinnovazione graduale del patrimonio dell'I. N. C. I. S. », ha ritenuto all'unanimità di dover accogliere la finalità della proposta

stessa ma di doverne totalmente modificare i criteri e le norme.

° Così, si dichiarò favorevole, in linea di massima, alla possibilità di riscatto degli alloggi di proprietà dell'I. N. C. I. S., ed enti similari, ma pose la condizione che fosse salvaguardata la funzionalità degli enti proprietari e stabili che la possibilità del riscatto doveva essere effettuata sulla base del criterio economico — valore di mercato — con un premio valevole a stimolare il risparmio da essere investito nel riscatto stesso.

Nominò inoltre, la Commissione, un Comitato di 8 suoi componenti, con l'incarico di redigere un nuovo testo in applicazione ai principi generali suesposti.

Il Comitato eseguì l'incarico ricevuto e successivamente la IV Commissione approvò con voto unanime, la nuova formulazione che ora viene sottoposta all'esame e al giudizio dell'Assemblea.

La Commissione ha ritenuto che la finalità precipua alla quale bisognava aver riguardo fosse quella di rendere possibile la costruzione di nuovi alloggi, in favore delle categorie meno abbienti, allo scopo sia di consentire agevolazioni in favore dei futuri inquilini, sia di concorrere alla soluzione del vasto e grave problema causato dalla deficienza degli alloggi.

La finalità quindi di dare in proprietà agli inquilini gli appartamenti occupati di proprietà dei vari enti, diveniva il mezzo e non già il fine, essendo evidente che per un elementare senso di giustizia, bisognava più preoccuparsi di coloro che fino ad oggi non avevano potuto giovare di un alloggio a prezzo equo, che di dare in proprietà l'alloggio a coloro che già avevano avuto il beneficio di non sottostare alle comuni difficoltà.

La necessità, in conseguenza, di ricavare dalla alienazione un prezzo che avesse consentito la costruzione di nuovi alloggi nella maggiore misura possibile.

D'altro canto per incoraggiare gli inquilini a investire i propri risparmi e a fare ogni sacrificio per raggiungere la possibilità di ottenere un appartamento in proprietà, ed anche per ottenere la finalità di vedere restaurato attraverso il diretto interesse dei nuovi proprietari un patrimonio di ingente valore, molte volte scaduto nella manutenzione, e ad evitare altresì un troppo continuo indefinito accrescimento patrimoniale in enti che avrebbero finito per costituire un enorme nuovo demanio, apparve opportuno, alla Commissione, adottare il criterio del valore di mercato, temperato dalla concessione di un

premio base in favore dell'acquirente, oltre ad un eventuale premio per anticipato pagamento.

Ma la finalità di costruire nuovi appartamenti, di stimolare il risparmio per utili investimenti, di dare a nuove famiglie la gioia e la sicurezza di un appartamento proprio, non poteva andare disgiunta dalla necessità di consentire ad alcuni enti, come l'I. N. C. I. S. e l'amministrazione per le Ferrovie dello Stato, il pieno e necessario sviluppo delle esigenze alle quali dovevano e debbono rispondere.

È ovvio che una delle sostanziali finalità dei due nominati enti rimane quella di consentire alle amministrazioni interessate di poter, con relativa facilità, disporre i necessari spostamenti di personale e che tale finalità è tanto più assicurata quando da un lato si aumenta la possibilità di accrescimento del patrimonio, consentendo le alienazioni ai fini di nuove costruzioni, e dall'altro si lascia una quantità patrimoniale in assoluta disponibilità degli enti per l'attuazione delle loro esigenze.

È apparso alla Commissione, a tale scopo, utile fissare un criterio diremo così automatico, e cioè quello della vetustà delle costruzioni, un criterio cioè che non creasse dubbi o difficoltà di interpretazioni, da essere valevole per situazioni di varia portata e che, mentre consentiva l'alienazione di quella parte più bisognevole di restauri, lasciava in disponibilità degli enti un patrimonio efficiente e sempre rinnovantesi.

Il criterio dell'alienazione, come si è detto, è quello del valore economico, del prezzo di mercato.

In tal modo, oltre le ragioni suesposte, si rispetta anche la necessità di far pagare a ciascuno il prezzo giusto, essendo evidente come solo così si possa avere un criterio sicuro e stabile, valevole in qualunque momento si voglia effettuare l'acquisto e che tenga conto dell'ubicazione dell'alloggio, della sua esposizione, del suo stato di consistenza e di manutenzione e, insomma, di ogni elemento necessario a una giusta stima.

Ogni altro criterio, facente capo al prezzo di costo ed a coefficienti di maggiorazione, non è stato accettato dalla Commissione, la quale, nell'interesse collettivo e singolo, ha deciso per la scelta del criterio del valore da essere stabilito al momento dell'acquisto.

Evidente è apparsa la necessità di consentire un congruo elasso di tempo per il completamento del pagamento, come non si è creduto imporre alcun pagamento parziale all'atto della domanda, essendo apparso che

ogni vincolo del genere avrebbe reso impossibile l'acquisto alle categorie meno abbienti, che sono quelle invece che più si vuole incoraggiare ed aiutare.

Per tale ragione anche basso è stato lasciato il tasso di interesse per le somme da corrispondersi.

In riferimento alle esigenze di nuove costruzioni, è apparso ovvio disporre che il ricavato delle alienazioni venisse segnato in conto speciale da parte dei singoli enti, come è apparso evidente che con il ricavato stesso si provvedesse prima all'estinzione dei mutui afferenti agli immobili e poi, col supero, all'investimento in nuove costruzioni.

Così, norme sono state dettate per tale finalità, per l'amministrazione dei fabbricati, per le agevolazioni fiscali di trapasso.

Da ultimo, la Commissione ha ritenuto necessario, per ragioni di equità e di sostanziale equilibrio legislativo, autorizzare un adeguamento e una perequazione dei fitti per gli alloggi di proprietà degli enti suindicati, essendo evidente non essere giusto che mentre l'acquirente deve pagare un prezzo di mercato sia pure con le agevolazioni introdotte, colui che si limita a rimanere inquilino debba seguire a corrispondere un canone di fitto assolutamente sproporzionato al valore della cosa locata.

* * *

In base ai suesposti criteri è stato redatto il testo legislativo.

Con l'articolo 1 si è riconosciuto il diritto all'acquisto in « chiunque abbia in locazione un alloggio » intendendosi così risolvere, in fatto, la situazione di coloro che, anche senza avervi diritto, secondo le norme dei vari enti, tuttavia sono, allo stato, inquilini e intendendosi altresì dettare una norma valevole anche per periodi normalizzati, dovendo essere cura degli enti proprietari far sì che al fatto di essere inquilini, corrisponda il diritto ad essere inquilini.

Si è ritenuto con l'articolo 2 fissare in cinque anni il periodo minimo della condizione di inquilino per essere ammesso al diritto di acquisto (periodo ricavabile anche tra permanenze in vari alloggi) allo scopo di evitare che il vantaggio potesse essere concesso sia a persona che subito dopo poteva perdere i requisiti di ammissibilità all'acquisto, sia perché vi fosse un periodo minimo di servizio in favore delle pubbliche amministrazioni, sia per evitare facili speculazioni. Si è creduto opportuno riconoscere il diritto all'inquilino pensionato, alla vedova, agli eredi

legittimi, per ragioni di opportunità e di equità.

Si è voluto poi liberare da ogni eccessiva formalità la modalità dell'acquisto, imponendo solo un deposito necessario per le inevitabili spese di stima (articolo 3) e si sono ammessi al riscatto tutti gli alloggi, con la sola condizione del decorso di dieci anni dalla loro abitabilità.

Si è usato la espressione *abitabilità*, per evitare, al possibile, ogni dubbio circa il termine di decorrenza dei dieci anni, essendo noto che per molti stabili il verbale di collaudo ha una data differente dal fatto che gli alloggi erano già abitati e che, specie per gli stabili costruiti in periodo bellico o parabellico, non vi fu ufficiale dichiarazione di abitabilità da parte degli uffici competenti.

Così il diritto di acquisto è riconosciuto ad ogni singolo inquilino, indipendentemente dal comportamento di tutti gli altri inquilini dello stesso stabile, essendo parso opportuno non limitare il diritto di ciascuno subordinandolo o legandolo alla volontà di altri ed essendo sembrato irrilevante per l'ente proprietario che di uno stabile si effettuasse il riscatto per uno o più o per tutti gli appartamenti che lo compongono.

Per la valutazione dell'alloggio, fissato il criterio del prezzo di mercato, l'articolo 5 stabilisce un premio del 10 per cento del valore stesso ed indica le modalità necessarie alla stima, mentre col successivo articolo, determinato il periodo di 15 anni per il pagamento con l'interesse del 5 per cento, è sembrato giusto ritenere che, mentre l'inquilino decade dal diritto di acquisto ove non paghi tre successive semestralità, abbia in restituzione metà del prezzo versato quando i versamenti abbiano almeno raggiunto il terzo del valore totale e sia riammesso al diritto di acquisto, decorso un ragionevole periodo di tempo, dal quale si potesse ritenere una rinnovata capacità di acquisto.

L'articolo 7 stabilisce agevolazioni per chi paga il prezzo prima del termine massimo e l'articolo 8 determina la destinazione delle somme ricavate, mentre l'articolo 9 riconosce il diritto alla cancellazione dell'ipoteca esistente, limitatamente all'alloggio di cui si sia versato l'intero prezzo.

Si riconosce poi agli enti proprietari il diritto all'alienazione, a prezzo venale, di quelle parti dei fabbricati non adibite ad alloggi e si dettano disposizioni per regolare il condominio fra enti e nuovi proprietari (articolo 10 e 11), concedendo agevolazioni fiscali per le operazioni di trapasso di proprietà (articolo 12).

Infine con l'articolo 13 è riconosciuto il diritto a chiedere l'adeguamento e la perequazione per i canoni di fitto, stabilendo che il raffronto va fatto con i canoni fissati dal Ministero dei lavori pubblici per gli immobili costruiti nel biennio 1950-51: le ragioni di tale norma sono state innanzi indicate e riposano principalmente nella necessità di evitare eccessiva disparità di trattamento fra coloro che si inducono all'acquisto e coloro che

rimangono inquilini e nella finalità di indurre all'acquisto il maggior numero di persone.

Onorevoli colleghi,

la IV Commissione ritiene di poter sottoporre al vostro esame, con la speranza di vederle approvate, le norme di cui innanzi è discorso e si augura che, con le modifiche e aggiunte che l'Assemblea riterrà opportune, si contribuisca alla soluzione del vasto e grave problema degli alloggi.

CIFALDI, *Relatore.*

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Coloro che hanno in locazione alloggi appartenenti all'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato (I.N.C.I.S.), agli Istituti autonomi per le case popolari, all'Ente edilizio di Reggio Calabria e ad altri Enti similari a tal uopo riconosciuti con decreto del ministro dei lavori pubblici, e sono compresi nelle categorie aventi diritto all'assegnazione delle case, oppure i loro eredi in possesso dell'alloggio, possono riscattare la proprietà degli alloggi medesimi e dei relativi accessori.

A tal fine essi si costituiranno in cooperative per fabbricato: per tale costituzione sarà sufficiente l'adesione della maggioranza degli inquilini di ogni fabbricato, a norma del secondo comma dell'articolo 7 della presente legge.

Il riscatto sarà operativo anche nei riguardi degli enti finanziatori, relativamente alle riserve eventualmente convenute a loro favore nell'assegnazione degli alloggi da parte degli istituti.

ART. 2.

L'operazione di riscatto non deve recare onere di bilancio allo Stato.

ART. 3.

Per le operazioni di riscatto degli alloggi appartenenti all'I.N.C.I.S. il ministro del tesoro, di concerto col ministro dei lavori pubblici, nominerà una commissione composta del presidente dell'Istituto, di un rappresentante del Ministero del tesoro, di un rappresentante del Ministero dei lavori pubblici, di un rappresentante della Cassa depositi e prestiti, di un rappresentante dell'Associazione inquilini dell'I.N.C.I.S. e di un rappresentante dell'Associazione inquilini dell'ex-I.R.C.I.S.

Le cooperative per fabbricato hanno la precedenza sui singoli inquilini riscattanti.

ART. 4.

Il riscatto si opera mediante dichiarazione scritta da comunicarsi all'Istituto a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, contenente l'offerta del prezzo di cui all'articolo seguente.

TESTO DELLA COMMISSIONE

ART. 1.

Chiunque abbia in locazione un alloggio appartenente all'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato (I. N. C. I. S.), agli Istituti autonomi per le case popolari, all'Ente edilizio di Reggio Calabria, all'Amministrazione autonoma delle ferrovie dello Stato limitatamente alle case economiche dei ferrovieri di cui al testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e relative modificazioni, e ad altri Enti similari che potranno essere così dichiarati e riconosciuti con decreto dei Ministri del tesoro e dei lavori pubblici, può riscattare la proprietà dell'alloggio medesimo e dei relativi accessori.

ART. 2.

Per essere ammesso al riscatto l'inquilino deve essere da almeno 5 anni nel godimento di un appartamento degli Enti summenzionati e deve essere in regola con il pagamento della pigione.

La domanda di riscatto può essere presentata per l'appartamento occupato all'atto della domanda.

Il diritto è riconosciuto all'inquilino pensionato, alla vedova, agli eredi legittimi.

ART. 3.

Il riscatto si opera mediante dichiarazione scritta autentica comunicata a mezzo di ufficiale giudiziario alla Direzione provinciale dell'Ente proprietario, accompagnata da deposito di lire 10.000 per le spese.

ART. 4.

Sono ammessi al riscatto tutti gli alloggi di proprietà degli Enti suddetti quando siano decorsi dieci anni dalla loro abitabilità.

ART. 5.

Il prezzo di riscatto è quello del valore venale dell'alloggio, ivi comprese le parti comuni del fabbricato, decurtato del 10 per cento del valore stesso.

Esso è determinato a mezzo di stima da essere fatta, entro i 90 giorni dalla domanda, da una Commissione provinciale presieduta

DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

ART. 5.

Per i fabbricati costruiti e ultimati tra il 24 maggio 1915 e il 10 giugno 1940 il prezzo di riscatto si determina nel modo seguente:

a) si prende per base il costo originario effettivo dell'alloggio, area compresa, quale risulta dal piano di ammortamento o dal piano iniziale di ripartizione dei primi affitti per ogni fabbricato;

b) si riduce tale costo dell'eventuale deprezzamento per vetustà o per mancata manutenzione del fabbricato, in misura non superiore al decimo del costo stesso;

c) il costo così ridotto si riporta ad oggi, quota d'area compresa, e si moltiplica per il coefficiente di rivalutazione che il Ministero dei lavori pubblici stabilisce per il contributo nella ricostruzione dei fabbricati distrutti dalla guerra, in base all'articolo 51 del decreto 10 aprile 1947, n. 261, e ai decreti ministeriali conseguenziali;

d) si detrae quindi dal costo così rivalutato una percentuale equivalente al complesso dei contributi massimi concessi dallo Stato con l'articolo 1 del decreto 22 dicembre 1947, n. 1600, alle cooperative che costruiscono case popolari da assegnare in locazione con patto di futura vendita e riscatto. La percentuale da detrarre comprende tanto il concorso del 50 per cento in capitale, che il valore, riportato al presente, del concorso nel mutuo di cui all'ultimo comma del detto articolo 1.

Per i fabbricati costruiti e ultimati anteriormente al 24 maggio 1915 la riduzione di deprezzamento per vetustà o per mancata manutenzione si applica in misura non superiore al quinto del costo originario effettivo dell'alloggio; la rivalutazione ad oggi si calcola moltiplicando il costo così ridotto anzitutto per il coefficiente 3,5 indicativo della rivalutazione edilizia della guerra 1915-18 e poi per lo stesso coefficiente di cui alla lettera c) del presente articolo; dal costo così rivalutato si detrae la stessa percentuale di cui alla lettera d).

Per i fabbricati costruiti e ultimati dopo il 10 giugno 1940 il prezzo di riscatto sarà determinato in base a criteri di stima da fissare con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del ministro del tesoro, di concerto col ministro dei lavori pubblici.

ART. 6.

I locali affittati per uso diverso dall'abitazione, eccettuati quelli facilmente adattabili

dal presidente del tribunale o da un suo sostituto e costituita dal presidente provinciale dell'Ente, dall'ingegnere capo dell'Ufficio tecnico erariale, dall'ingegnere capo del Genio civile, da un rappresentante degli inquilini di quell'Istituto o Ente cui appartiene il cespite da riscattare.

La Commissione è nominata al principio di ogni anno dal prefetto della provincia; in difetto, rimane valida quella dell'anno precedente.

Decorso inutilmente il termine dei 90 giorni, il riscattante può ricorrere al presidente del tribunale, nella cui giurisdizione è sito l'immobile, per la nomina di un perito.

La stima di questo è definitiva, a meno che l'Istituto o Ente proprietario non rediga, a mezzo della suddetta Commissione, e nei trenta giorni dal deposito della prima nella cancelleria del tribunale, una propria relazione di stima.

Il prezzo del riscatto sarà determinato dalla media aritmetica dei due valori.

ART. 6.

Il pagamento del prezzo così determinato, gravato dall'interesse annuo del 5 per cento, deve essere effettuato dal riscattante nel periodo di 15 anni, in tante semestralità anticipate eguali, comprensive di capitale e interessi.

Se il riscattante non paga tre successive quote decade dal diritto di riscatto senza diritto a ripetere quanto abbia versato.

Se tuttavia, in conto capitale, ha versato oltre un terzo del prezzo dovuto, ha diritto alla restituzione della metà di quanto versato.

Potrà riproporre domanda di riscatto non prima del decorso di un anno.

ART. 7.

Il riscattante che eseguirà il versamento dell'intero prezzo in unica soluzione avrà diritto ad uno sconto del 10 per cento.

Eguale uno sconto del 10 per cento, sul capitale residuo, spetta al riscattante che esercita tale facoltà almeno per cinque annualità.

ART. 8.

Le somme ricavate dalle operazioni di riscatto devono dai rispettivi enti essere segnate in un conto speciale e semestralmente versate per il pagamento delle passività gravanti gli immobili.

ad alloggi, sono di regola esclusi dalla proprietà condominiale delle cooperative. Essi sono alienati dall'Istituto in base al prezzo venale; e il ricavato, con le detrazioni di cui all'articolo 11, è versato al « Fondo di finanziamento autonomo » di cui allo stesso articolo 11.

Tuttavia i locali attualmente adibiti ad uso comune di opere assistenziali, quali associazioni fra inquilini, mutue sanitarie, cooperative di consumo, mense economiche, circoli, teatri e locali di cultura, dovranno essere conservati per i predetti usi in comune, e potranno essere concessi a riscatto soltanto a consorzi tra le cooperative di fabbricato con vincolo della destinazione a fini assistenziali.

ART. 7.

Il trapasso di proprietà si opera per intero fabbricato e libera immediatamente gli istituti da ogni onere di manutenzione.

Il trapasso avviene per tramite della cooperativa edilizia all'uopo costituita fra gli inquilini del fabbricato aventi i requisiti statutari e che, in maggioranza, intendano procedere al riscatto. La cooperativa risponde nei confronti dell'Istituto, anche per gli eventuali rinunciari.

Il versamento del prezzo si effettua di regola in unica rata, previa operazione eventuale di mutuo, contratto dalla cooperativa con gli istituti autorizzati al credito fondiario.

La cooperativa regolarmente costituita ha l'iniziativa della richiesta di riscatto verso l'Istituto, con le modalità di cui all'articolo 4; in seguito al versamento del prezzo, subentra nella proprietà indivisa; ed è preferita, a parità di condizioni, nelle alienazioni di cui al 1° comma dell'articolo 6.

ART. 8.

Gli istituti ammessi al credito fondiario secondo le disposizioni sull'edilizia popolare ed economica sono tenuti a concedere mutui con ammortamento fino alla concorrenza della somma necessaria per il riscatto. Il mutuo sarà garantito da ipoteca di primo grado sul fabbricato riscattato, con obbligo per il mutuante di ripartirlo con la relativa garanzia tra i singoli alloggi, a richiesta degli interessati.

L'ammortamento si effettua in un termine non superiore ad anni cinquanta, ma è in facoltà del mutuatario di estinguere il mutuo, anche prima del termine convenuto, restituendo il residuo capitale mutuato.

L'eventuale supero va accantonato per essere investito in nuove costruzioni secondo le norme vigenti per i rispettivi enti.

ART. 9.

Eseguito il versamento dell'intero prezzo di riscatto, l'ipoteca esistente sull'immobile in favore dell'Ente mutuante va cancellata limitatamente all'alloggio riscattato.

ART. 10.

I locali affittati o adibiti per uso diverso dall'abitazione possono essere alienati al prezzo venale ed il ricavato dovrà essere impiegato secondo il disposto dell'articolo 8 e con gli effetti dell'articolo 9.

ART. 11.

Fino a che per ciascun fabbricato non sia stato riscattato il 75 per cento, in valore, degli alloggi in esso esistenti, l'amministrazione ne è affidata esclusivamente all'Ente stesso.

Dopo varranno le norme del Codice civile e le disposizioni condominiali.

Si intende per fabbricato una unità immobiliare che abbia scala autonoma, pur avendo l'ingresso comune ad altre unità immobiliari.

ART. 12.

Per tutte le operazioni inerenti al riscatto sono applicabili le agevolazioni fiscali e tributarie stabilite dalla legge 2 luglio 1949, n. 408, contenente disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie.

ART. 13.

Gli Enti di cui all'articolo 1 della presente legge sono autorizzati a presentare al Ministero dei lavori pubblici un piano di adeguamento e perequazione dei canoni di fitto in riferimento ai canoni fissati per gli immobili costruiti nel biennio 1950-51.

Il Ministro dei lavori pubblici provvederà con suo decreto sulle proposte avanzate, sentito il parere del Ministro per il tesoro.

ART. 9.

La cooperativa degli inquilini procede all'assegnazione dei singoli alloggi in proprietà ai soci i quali abbiano i requisiti per la occupazione in base alle norme statutarie degli istituti. L'assegnazione comprende i locali accessori dell'abitazione in uso al socio.

Agli eventuali rinunciatarî è offerta la possibilità, sancita dall'articolo 34 del testo unico 28 aprile 1938, n. 1165, di avere altro adeguato alloggio.

Chi non ha diritto di esercitare il riscatto continuerà ad usufruire dell'alloggio a titolo di locazione.

Nel caso di inquilino rinunciatarîo la cooperativa opera il riscatto in proprio percependo lo stesso canone da lui dovuto all'Istituto con le eventuali variazioni stabilite per gli inquilini dei fabbricati non riscattati.

I rapporti fra gli inquilini che non hanno i requisiti statutarî per continuare a usufruire dell'alloggio e la cooperativa che opera il riscatto sono regolati dalle norme vigenti in materia di locazioni di immobili urbani.

Gli alloggi che si renderanno disponibili andranno a favore di altri soci, da ammettersi nella cooperativa con diritto di esercitare il riscatto e da scegliere fra coloro che abbiano i requisiti statutarî per ottenere l'alloggio degli istituti.

ART. 10.

Nei fabbricati in cui per qualsiasi ragione non si costituisca la cooperativa, gli inquilini aventi i requisiti statutarî possono operare il riscatto degli alloggi direttamente con gli istituti, alle stesse condizioni e con le stesse forme stabilite per le cooperative, subordinatamente all'osservanza della disposizione contenuta nell'ultimo comma dell'articolo 3 della presente legge.

ART. 11.

Il ricavato dei riscatti è destinato per una parte ad assolvere l'obbligo che gli istituti abbiano ancora in corso verso gli enti finanziatori e verso chiunque altro, sia per la costruzione iniziale, sia per ogni altro lavoro successivamente eseguito, con conseguente totale liberazione dell'immobile riscattato da ogni gravame; nonché ad assorbire una quota proporzionale della passività generale degli istituti per la gestione precedente e a rimborsare lo Stato e gli inquilini

del cessato Istituto romano cooperativo per le case degli impiegati dello Stato di quanto è stato versato per quote di ammortamento in estinzione dei mutui contratti per la costruzione dei fabbricati. Per altra quota parte il ricavato dei riscatti, insieme con le somme provenienti dall'alienazione dei negozi di cui all'articolo 6, è destinato a costituire un « Fondo di finanziamento autonomo » per il rinnovamento graduale del patrimonio immobiliare degli istituti.

Il Fondo è amministrato dal Ministero del tesoro, di concerto con quello dei lavori pubblici, ed è impiegato esclusivamente nella costruzione di nuovi alloggi. Gli istituti compilano un piano di rinnovamento parziale del patrimonio immobiliare in relazione all'ammontare delle domande di riscatto che pervengono; l'esecuzione del piano è annualmente autorizzata dal ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello del tesoro.

ART. 12.

Le norme per l'attuazione del riscatto e per l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'articolo 7 saranno stabilite entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del ministro del tesoro, di concerto con il ministro dei lavori pubblici, sentiti i rappresentanti delle associazioni fra inquilini regolarmente costituite.

Tali norme, tenuto presente quanto disposto nei precedenti articoli, conterranno i principi che il ricavato del riscatto sia immediatamente disponibile, che l'eventuale sostituzione dell'inquilino rinunciatario avvenga soltanto con altra persona avente i requisiti statuari, e che questa sia sorteggiata dal consiglio di amministrazione della cooperativa fra gli aspiranti che abbiano titoli.

Chi abbia ottenuto di riscattare l'alloggio non potrà aspirare ad altri alloggi degli istituti contemplati nella presente legge o di cooperative edilizie col contributo statale, a meno che non retroceda l'alloggio riscattato alla cooperativa o non lo alieni ad altro inquilino, avente i requisiti statuari.

ART. 13.

Per tutte le operazioni inerenti al riscatto e per le riparazioni occorrenti agli alloggi riscattati, sono applicabili le agevolazioni fiscali e tributarie stabilite dalla legge 2 luglio 1949, n. 408, contenente disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie.

DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

In ogni caso il trapasso della proprietà dagli istituti alle cooperative e da questi ai singoli soci è considerato unico trasferimento a tutti gli effetti tributari.

ART. 14.

Sono estese alle locazioni dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato e degli enti similari tutte le norme vigenti in materia di locazione di immobili urbani, tenuto presente il diritto alla minorazione dei canoni di affitto e ad ogni eventuale altra agevolazione, in applicazione degli articoli 343 e 379, secondo comma, del testo unico approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

ART. 15.

Gli articoli 349, lettera g), 352 e 380, lettera e) del testo unico approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, sono modificati nel senso che, in sostituzione della rappresentanza dell'associazione fascista del pubblico impiego, nel comitato centrale e nei comitati provinciali dell'Istituto e nella commissione di assegnazione degli alloggi in Roma, siano chiamati: nel comitato centrale, due rappresentanti dell'Associazione nazionale inquilini dell'I.N.C.I.S. e uno dell'Associazione inquilini dell'ex-I.R.C.I.S. designati dai propri organi esecutivi; nei comitati provinciali e nella commissione di assegnazione, un rappresentante dell'Associazione nazionale inquilini come sopra designato.

All'articolo 362 dello stesso testo unico sono aggiunti un rappresentante dell'Associazione nazionale inquilini dell'I.N.C.I.S. e un rappresentante dell'Associazione inquilini dell'ex-I.R.C.I.S.

ART. 16.

Non costituiscono motivo di risoluzione del contratto di affitto dell'alloggio dell'I.N.C.I.S. il collocamento a riposo dell'impiegato, la cessazione comunque dal servizio attivo del personale militare per gli alloggi di cui agli articoli 343, comma secondo, e 345, lettera b), dello stesso testo unico.

In caso di morte del locatario dell'alloggio dell'I.N.C.I.S., impiegato in servizio o pensionato, la locazione continua a favore della vedova e dei figli aventi diritto a pensione, nonché delle figlie nubili e dei figli maschi sino all'età di 25 anni orfani di entrambi i genitori e già con essi abitualmente conviventi all'atto della morte.

Eguale diritto è riconosciuto, senza limite di età, ai figli che siano impiegati dello Stato o che abbiano il coniuge impiegato dello Stato. Le suddette disposizioni si applicano anche alle vedove ed ai figli degli impiegati dello Stato che occupino alloggi dell'I.N.C.I.S. alla data di entrata in vigore della presente legge.

ART. 17.

L'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, gli istituti autonomi per le case popolari, l'Ente edilizio di Reggio Calabria e gli Enti similari di cui all'articolo 1, sono autorizzati a provvedere annualmente all'adeguamento delle pigioni degli alloggi e locali da essi dati in locazione, avuto riguardo agli oneri conseguenti alla costruzione, alle spese di amministrazione ordinaria e straordinaria, nonché a tutti i gravami tributari.

Tale adeguamento dovrà essere in ogni caso, per le singole locazioni, inferiore del 10 per cento rispetto agli aumenti imposti alle categorie meno abbienti nelle locazioni degli immobili urbani di proprietà privata.

ART. 18.

La cognizione di tutte le controversie fra gli istituti di cui alla presente legge ed i loro inquilini spetta alla giurisdizione ordinaria.

ART. 19.

Sono abrogati il penultimo comma dell'articolo 379 del testo unico approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, l'articolo 38 del decreto 12 ottobre 1945, n. 669, il secondo comma dell'articolo 1 del decreto 5 ottobre 1945, n. 677 e ogni altra disposizione contraria o incompatibile con la presente legge.

ART. 20.

La presente legge entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica Italiana.