

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1644

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**CASTELLI AVOLIO, ARCANGELI, BONTADE MARGHERITA,  
CARCATERRA, DE' COCCI, GARLATO**

*Annunziata l'11 novembre 1950*

Abrogazione dell'articolo 6 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e richiamo in vigore del primo comma dell'articolo 90 del testo unico 28 aprile 1928, n. 1165, sull'edilizia popolare ed economica

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il 1° comma dell'articolo 90 del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, approvate con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, stabilisce: « Le cooperative che non siano costituite esclusivamente fra soci appartenenti alle categorie di cui all'articolo 91 [e cioè le cooperative costituite non fra dipendenti statali ed assimilati] e che abbiano ottenuto il contributo erariale nel pagamento degli interessi, possono costruire ed acquistare case popolari od economiche soltanto a proprietà indivisa ed inalienabile. Nel caso di loro scioglimento le costruzioni debbono essere cedute ad istituti per case popolari. Le dette cooperative, col consenso degli istituti finanziatori e previa autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici, possono trasformarsi in cooperative a proprietà individuale ».

Quando venne proposto il disegno di legge (doc. n. 339 del 1949) contenente « disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie » (che poi diventò la legge 2 luglio 1949, n. 408), fu proposto con l'articolo 6 un nuovo testo del detto 1° comma dell'articolo 90 del citato testo unico sull'edilizia popolare ed economica, testo il quale in nulla differiva da quello precedente, fuorchè nell'ultimo periodo, che fissava un termine di dieci anni,

per la trasformazione da cooperative a proprietà indivisa e inalienabile in cooperative a proprietà individuale, a decorrere dalla data di assegnazione di tutti gli alloggi costruiti. « Le dette cooperative — recitava il nuovo testo proposto — col consenso degli istituti finanziatori e previa autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici, possono trasformarsi in cooperative a proprietà individuale quando siano trascorsi dieci anni dalla data di assegnazione di tutti gli alloggi da esse costruiti. ».

Un motivo espresso nella introduzione di questo termine decennale non era indicato nella relazione ministeriale che accompagnava il disegno di legge, né risulta dai lavori preparatori della legge stessa. Sembra tuttavia che si sia voluto, in tal modo, impedire ogni speculazione sugli alloggi cooperativi conseguente alla disponibilità di essi a seguito dell'assegnazione individuale, intento che peraltro è conseguito in pieno — come ora si dirà — da altra ed esplicita disposizione introdotta nella nuova legge n. 408.

Sta di fatto che, portato il disegno di legge all'esame della Camera, dagli onorevoli Garlato, Bontade Margherita, Bavaro ed altri, venne proposto un emendamento sostitutivo (si noti non aggiuntivo) al detto articolo 6, nel senso di sostituire alle parole

« di tutti gli alloggi », le parole: « di ciascun fabbricato ».

Spiegava l'onorevole Garlato, nella seduta della Camera dell'8 aprile 1949, che non è detto che le cooperative debbano costruire un sol fabbricato, ma potranno costruire più fabbricati sparsi nel tempo; epperò, con la formula del disegno di legge, i primi fabbricati costruiti sarebbero vincolati non soltanto per dieci anni, ma per dieci anni più il periodo di svolgimento di tutto il piano costruttivo delle cooperative.

Ne venne fuori, e fu approvato dalla Camera, il nuovo testo, che suona così: « Le dette cooperative, col consenso degli istituti finanziatori e previa autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici, possono trasformarsi in cooperative a proprietà individuale quando siano trascorsi dieci anni dalla data di assegnazione di ciascun fabbricato da esse costruito ».

Ora, a parte la incongruenza dell'« assegnazione di fabbricati », mentre l'assegnazione è degli alloggi di ciascun fabbricato (la quale incongruenza si sarebbe evitata se, come è ovvio, l'emendamento proposto fosse stato aggiuntivo e non già sostitutivo), sta di fatto che l'introduzione del termine decennale per la trasformazione delle cooperative da proprietà indivisa in cooperative a proprietà individuale, con la conseguente assegnazione degli alloggi in proprietà ai singoli soci, dà luogo a molteplici e seri inconvenienti.

a) Innanzi tutto è da porre in luce che se lo scopo della innovazione è quello di impedire la speculazione con la vendita degli alloggi, una volta divenuta la proprietà di essi individuale da parte dei soci, tale scopo è già raggiunto in modo diretto con la espressa disposizione del 2° comma dell'articolo 9 della legge in esame, 2 luglio 1949, n. 408, che stabilisce: « Gli alloggi di cui al precedente comma [e cioè tutti gli alloggi costruiti dalle cooperative che usufruiscono di concorsi o contributi dello Stato] non possono essere ceduti o comunque alienati se non siano trascorsi dieci anni dalla data di assegnazione degli alloggi medesimi ». È quindi da reputarsi per lo meno una imperfezione legislativa l'aver ripetuto il termine di dieci anni nell'articolo 6, in relazione alla rilevata finalità di impedire la speculazione sugli alloggi costruiti col contributo dello Stato, bastando, a tal fine, l'espresso disposto dell'articolo 9 della legge.

b) Ma il termine di dieci anni dell'articolo 6 è stabilito per la trasformazione da cooperative a proprietà indivisa in cooperative a proprietà individuale: si andrebbe perciò

incontro a quest'assurdo, che occorrerebbe il decorso di dieci anni per poter operare tale trasformazione; dopo dieci anni si avrebbe l'assegnazione degli alloggi in proprietà individuale e da tal momento, e soltanto da esso, dovrebbe poi decorrere un altro decennio per poter cedere o alienare gli alloggi assegnati ai singoli soci. A questo assurdo condurrebbe la stretta interpretazione dell'articolo 6, per effetto del termine decennale introdotto per la trasformazione delle cooperative a proprietà indivisa in cooperative a proprietà individuale.

c) Se l'assegnazione degli alloggi cooperativi in proprietà individuale ai singoli soci non può avvenire — a fil di logica — se non quando, dopo dieci anni, è possibile sciogliere lo stato di indivisione (si avrebbe, in altri termini una farzosa proprietà indivisa da parte delle cooperative per dieci anni); dovrebbe da ciò discendere la conseguenza che al momento della assegnazione degli alloggi in proprietà ai singoli soci, e cioè dopo dieci anni e non prima, dovrebbero verificarsi quelle condizioni per l'« assegnabilità » che la legge stabilisce. Queste condizioni sono elencate nell'articolo 4 della legge stessa, e cioè: non possono essere assegnate in proprietà case economiche e popolari a chi sia proprietario nello stesso comune di fabbricati iscritti al catasto urbano, il cui reddito imponibile, accertato o presunto, sia superiore a lire 18.000, o comunque, di altra abitazione di almeno tre vani ed accessori; sono esclusi dall'assegnazione coloro che siano iscritti per un determinato reddito nei ruoli delle imposte dirette; le persone il cui coniuge si trovi nelle predette condizioni, ecc., ecc. In altri termini, dovendo queste condizioni verificarsi al momento dell'assegnazione dell'alloggio in proprietà, il socio si troverebbe esposto, fino al decorso del decennio, a tutte le conseguenze di carattere patrimoniale e familiare che possono intervenire durante tal lungo spazio di tempo — matrimoni, successioni, morte del socio, ecc. —, sicché soltanto dopo un decennio, se egli si troverà nelle condizioni di legge — dopo aver fatto tanto per creare una cooperativa per assicurarsi la proprietà di un alloggio, per ottenere il contributo statale, per procurarsi il mutuo da un istituto finanziatore, per far costruire il fabbricato della cooperativa, ecc. — potrà ottenere in proprietà il sospirato alloggio, altrimenti dovrà lasciare ad un altro socio — il quale probabilmente nulla avrà fatto — la casa, e costui ne potrà acquistare bellamente e subito la proprietà! La conseguenza è che egli farà di tutto, con atti simu-

## DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

lati, fraudolenti o addirittura falsi, per provare, in capo ad un decennio, di trovarsi nelle condizioni di legge per l'assegnazione dell'alloggio; ma indurre a tutto questo è immorale e, comunque, contrario a quello spirito mutualistico e sociale che sta a fondamento delle finalità della legge.

d) Non potrà opporsi che abrogandosi, — come si propone — l'articolo 6 della legge 2 luglio 1949, n. 408, per ritornare al disposto del primo comma dell'articolo 90 del testo unico sull'edilizia popolare ed economica, si venga a cancellare quel diverso trattamento che si è voluto introdurre fra cooperative di dipendenti statali ed assimilati e cooperative non di dipendenti statali. La differenza sussiste perché — a parte il diverso tasso degli interessi sul mutuo, giacché solo le cooperative dei dipendenti statali o assimilati possono ottenere il mutuo al tasso minore di interesse praticato dalla Cassa depositi e prestiti — è proprio per le cooperative dei non statali che è stabilita la norma del primo comma dell'articolo 90, la norma cioè che le case costruite debbono essere a proprietà indivisa e inalienabile. Ma, pur sussistendo tale prescrizione, l'articolo 90 dava la possibilità di sciogliere questo stato di indivisione, « col consenso degli istituti finanziatori e previa autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici » e, comunque — si noti bene — non prorogava di dieci anni l'assegnazione ai singoli soci. Era, dunque, sempre salva la facoltà discrezionale dell'Am-

ministrazione di concedere o meno la divisione, potendo questa essere negata in caso di temuta speculazione: in tutti i casi, poi, dopo l'assegnazione in proprietà, sussiste sempre il divieto della cessione o alienazione stabilito — come sopra si è ricordato — dall'articolo 9 della legge 2 luglio 1949, n. 408.

Questi inconvenienti, onorevoli colleghi, ed altri che per brevità si omettono di segnalare (maggiore difficoltà di amministrazione per una proprietà indivisa; sorte delle spese di adattamento, al momento dell'assegnazione degli alloggi in proprietà; possibili maggiori attriti fra i soci quando l'assegnazione in proprietà è sospesa per dieci anni, ecc.), consigliano di abrogare l'articolo 6 della più volte citata legge 2 luglio 1949 n. 408, la quale in nulla innova al 1° comma dell'articolo 90 del testo unico 28 aprile 1938, n. 1165, se non — come si è detto — nella deprecata introduzione del termine decennale per l'assegnazione degli alloggi in proprietà individuale. Ritornando, con tale abrogazione, al disposto del primo comma dell'articolo 90 del testo unico, che, in conseguenza, viene richiamato in vigore; il caso esaminato ritorna ad essere inquadrato nel sistema delle leggi sull'edilizia popolare ed economica, ormai collaudato da una lunga esperienza e da una elaborata giurisprudenza amministrativa e giurisdizionale.

In tal senso confidiamo nel vostro suffragio alla proposta di legge.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ARTICOLO UNICO

L'articolo 6 della legge 2 luglio 1949, n. 408, è abrogato.

In conseguenza e con effetto dalla entrata in vigore della predetta legge, è richiamato in vigore il disposto del primo comma dell'articolo 90 del testo unico 28 aprile 1938, n. 1165, sull'edilizia popolare ed economica.