CAMERA DEI DEPUTATI - N. 865

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati VENTURINI, GREPPI, ANDERLINI, FABBRI, CURTI IVANO, CALAMO, COLOMBO RENATO, DI NARDO, BORGHESE, ZAPPA, ZURLINI

Presentata il 21 febbraio 1959

Modifiche alle norme concernenti la disciplina della cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico, contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2

Onorevoli Colleghi! — Con la presente proposta di legge sottoponiamo al vostro esame talune disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, proponendo quelle modifiche che si appalesano necessarie ed urgenti.

La cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico fu oggetto di numerose proposte di legge sin dalla I legislatura. Tale problema parve trovare soluzione quando sul finire della II legislatura e dopo che la IV Commissione Finanze e Tesoro della Camera aveva in numerose sedute dibattuto ed approfondito gli argomenti dei vari progetti di legge in discussione, venne concessa la delega al Governo per la emanazione di norme che disciplinassero la intera materia. Senonché la pubblicazione di tali norme nella Gazzetta Ufficiale del 19 gennaio 1959, ripropone il problema di risolvere più adeguatamente talune questioni relative alla cessione in proprietà degli alloggi. Questioni del resto già esaminate dalla Commissione Finanze e Tesoro ed esposte dettagliatamente nella ampia relazione di Commissione da parte del relatore onorevole Cajati.

Orbene le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, non rispecchiano pienamente lo spirito e la lettera dei progetti di legge da cui ebbe origine la legge di delega al Governo; né sembra a noi che per la formulazione del nuovo testo di legge si sia tenuto conto della citata relazione Cajati, cui per brevità rinviamo risultando acquisita agli atti della Camera.

Inoltre le norme per la cessione degli alloggi contrastano con il dettato della Costituzione che all'articolo 47 stabilisce: « La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le forme... favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà della abitazione.. ».

Giustificate ci sembrano pertanto le preoccupazioni suscitate dalla pubblicazione delle disposizioni di legge per la cessione in proprietà degli alloggi, in molti cittadini interessati a vedere sodisfatta un'esigenza garantita fra l'altro dalla Carta costituzionale. Di qui la nostra proposta di legge.

All'articolo 1 proponiamo la soppressione dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, sembrandoci che le varie Amministrazioni cedenti sia per le esclusioni previste dall'articolo 2 e sia per il disposto alla lettera c) dell'articolo 21 del decreto stesso, siano più che ampiamente garantite della disponibilità di

alloggi da destinare per le prestazioni *in loco* di un determinato servizio delle pubbliche amministrazioni.

Per quanto attiene al diritto alla cessione degli alloggi, occorre stabilire contrariamente a quanto previsto dall'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica n. 2, che essa spetta non a tutti gli attuali assegnatari bensì a tutti coloro ai quali l'attuale alloggio fu concesso in base ad un « titolo legittimo » in quanto dipendenti delle pubbliche Amministrazioni. Non pochi alloggi infatti sono stati nel tempo, assegnati a persone estranee alle pubbliche Amministrazioni prive pertanto di un titolo legittimo. In tal senso provvede l'articolo 2.

Evidenti e logiche ragioni di giustizia ci hanno indotto a proporre la modifica al primo comma dell'articolo 5. Il criterio adottato nella indicazione della proporzione fra alloggio e nucleo familiare con l'attribuzione per ogni componente del nucleo stesso di una superficie di 18 metri quadrati, non ci sembra infatti logica sia perchè per la maggior parte si tratta di vecchi edifici (anche di oltre 30 anni) costruiti con criteri molto dissimili da quelli attuali (costruzioni cioè con vani più ampi che compensavano la deficenza dei servizi) ma soprattutto perchè tale criterio differisce da quello adottato dalle varie disposizioni vigenti in materia di edilizia popolare. Talchè ad esempio:

- a) per le cooperative edilizie costruite con il concorso o il contributo statale è prevista una superficie di alloggio di 120 metri quadrati, superficie che con gli opportuni accorgimenti tecnici, può giungere facilmente anche ai 140 metri quadrati;
- b) in base ai decreti legislativi 9 giugno 1945, n. 305, e 10 aprile 1947, n. 271, per la costruzione degli alloggi per i senza tetto è prevista una media di almeno 4 vani;
- c) e infine la legge 2 luglio 1949, n. 408, all'articolo 4 chiaramente stabilisce e riconosce « adeguata » alle esigenze di ogni famiglia una abitazione composta di un numero di vani (esclusi gli accessori) non inferiore a tre o superiore a cinque. Non giustificata pertanto ci è sembrata la indicazione dei 18 metri quadrati laddove più coerentemente si doveva invece adoperare la dizione di « vano » o di « adeguata abitazione », come si legge nei succitati decreti legislativi: con l'articolo 3 della presente proposta di legge intendiamo appunto modificare la norma contenuta nell'articolo 5 del decreto Presidenziale in argomento.

Con il successivo articolo 4 si propone una revisione necessaria circa la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi: la determinazione del prezzo così come indicato nell'articolo 6 del decreto non può per certo considerarsi equa. Infatti detto articolo 6 stabilisce, a base di riscatto, il valore venale che dovrebbe essere determinato da una Commissione provinciale, senza precisare preventivamente (e sarebbe stato logico) come tale valore deve essere stabilito.

Tale mancanza di precisione lascia e consente alle varie Commissioni provinciali, illimitata ed indiscriminata libertà di giudizio. Mentre sarebbe più logico e naturale partire dalla premessa di favorire tanti vecchi assegnatari che occupano vetusti appartenenti lasciati, per decine di anni, senza la minima e più elementare manutenzione.

Partendo da tale premessa si sarebbe dovuto quindi stabilire logicamente un prezzo di cessione in modo da renderlo sopportabile anche ai meno abbienti. Occorreva cioè stabilire un prezzo, tenendo conto del costo originario dell'area e della costruzione compresi gli accessori, pertinenze e parti comuni dell'immobile, detratte le somme corrispondenti alla capitolazione dei contributi statali e tenendo conto delle eventuali esenzioni fiscali; nè deve trascurarsi, per la determinazione del prezzo l'età dello stabile, il suo stato di conservazione generale, l'anzianità di locazione dell'inquilino che potrebbe computarsi in ragione del 0,50 per cento per ogni anno di occupazione.

E in proposito ci sembra opportuno richiamare le varie disposizioni legislative e le rispettive agevolazioni da esse concesse per la edilizia popolare. Le costruzioni eseguite in base al testo unico del 1938 ed alle leggi precedenti sono assistite da un contributo del 2 per cento per cinquant'anni; quelle di cui ai decreti legislativi 22 settembre 1945, n. 637, e 12 aprile 1946, n. 229, sono realizzate per il 50 per cento con contributo statale a fondo perduto e per l'altro 50 per cento con anticipazione dello Stato da estinguersi in trenta anni senza interessi; le costruzioni sorte in base al decreto legislativo presidenziale 8 maggio 1947, n. 399, godono di un concorso erariale del 50 per cento a fondo perduto e, per la parte residua, sono assistite dal contributo del 3 per cento sul mutuo cinquantennale; le case costruite in forza del decreto legislativo presidenziale 10 aprile 1947, n. 261, hanno pure avuto il beneficio del contributo a fondo perduto del 50 per cento e l'assistenza del 3 per cento

annuo sulla parte residua, per l'estinzione del mutuo trentacinquennale; le costruzioni previste dalla legge 2 luglio 1949, n. 408, sono invece eseguite con il contributo statale del 4,25 per cento. Né può costituire remora al riscatto la considerazione che molti fra gli alloggi da riscattare siano stati a suo tempo costruiti in zone periferiche, oggi ampiamente valorizzate.

Né l'accresciuto valore delle aree deve costituire fonte di speculazione per nessuno. Non per gli assegnatari ma neppure per gli Enti cedenti. L'articolo 4 della presente proposta di legge è diretto appunto a modificare la norma del decreto presidenziale relativa al prezzo della cessione.

Avverso la determinazione del prezzo è ammesso a norma dell'articolo 7 ricorso ad una Commissione provinciale. Manca però tra i membri di detta Commissione un rappresentante dell'inquilinato. Riteniamo pertanto utile proporre con l'articolo 5 della presente proposta di legge che la Commissione stessa venga integrata con la immissione di un tecnico competente in rappresentanza degli inquilini.

Quanto alle modalità di pagamento del prezzo degli alloggi, proponiamo (articolo 6) un abbuono in ragione del 10 per cento del prezzo qualora il pagamento avvenga in una unica soluzione, e per il pagamento rateale, la riduzione del tasso di interesse al 3,50 per cento: cioè il tasso ufficiale.

Le modifiche proposte dall'articolo 7 sono logica conseguenza di quanto previsto nel precedente articolo 2.

Ci è sembrato opportuno, inoltre, modificare i primi due commi dell'articolo 16, riducendo a un periodo di cinque anni dalla data di acquisto il divieto di alienare l'alloggio, e ciò in analogia a quanto è previsto per le cooperative edilizie.

Infine la soppressione dell'ultimo comma dell'articolo 18 appare necessaria ove si consideri che detto comma contrasta con la legge che regola il regime dei condomini: essendo i vari condomini sovrani a decidere non può essere consentita evidentemente alcuna imposizione per la esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria.

E tale imposizione appare tanto più ingiusta e contro ogni logica quando essa è deliberata proprio dagli Enti già gestori, i quali mentre per decine e decine di anni hanno totalmente abbandonato ogni manutenzione degli stabili riducendoli in condizioni di deplorevole vetustà, vorrebbero rimediare oggi a spese degli altri alle proprie decennali deficienze.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

L'articolo 3 (quote di riserva delle cessioni in proprietà) del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, è soppresso.

ART. 2.

L'articolo 4 (soggetti del diritto alla cessione) del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, è sostituito dal seguente:

« Hanno diritto alla cessione coloro ai quali a suo tempo fu concesso l'alloggio in base ad un titolo legittimo perché dipendenti dalle pubbliche Amministrazioni.

Coloro che non presenteranno domanda di cessione in proprietà dell'alloggio occupato ne resteranno in godimento e potranno richiedere successivamente il riscatto entro e non oltre cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge».

ART. 3.

Il primo comma dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, è sostituito dal seguente:

« É ceduto in proprietà il singolo alloggio ritenuto adeguato alle esigenze della famiglia composto di un numero di vani utili (esclusi i servizi) non inferiore a tre o superiore a cinque.

ART. 4.

L'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, è sostituito dal seguente:

« Il prezzo di cessione degli alloggi è stabilito sulla base di un equo prezzo, che tenga conto del costo originario fra area e costruzione, compresi accessori, pertinenze e parti comuni dell'immobile, detratte le somme corrispondenti alla capitalizzazione dei contributi statali e tenuto conto delle eventuali esenzioni fiscali.

Non dovranno in alcun modo computarsi i miglioramenti e le trasformazioni fatte a spese dell'inquilino.

Al valore così determinato dovranno apportarsi adeguate detrazioni, in rapporto all'età dello stabile, al suo stato di conservazione e manutenzione e all'anzianità di locazione dell'inquilino in ragione del 0,50 per

cento per ogni anno di inquilinato anche se trascorso in alloggi e sedi diverse.

Il valore così ottenuto costituisce il prezzo netto di riscatto ».

ART. 5.

All'articolo 7 (ricorso contro la determinazione del prezzo) del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, primo comma, sono aggiunte le parole:

« 5°) da un rappresentante degli inquilini ».

ART. 6.

Il primo comma dell'articolo 9 (pagamento del prezzo) del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, è sostituito dal seguente:

« Il prezzo degli alloggi può essere pagato in unica soluzione ridotto di un 10 per cento ovvero in non oltre venti anni in rate mensili posticipate, al tasso del 3,50 per cento ».

ART. 7.

L'art. 12 (assegnazione degli alloggi) del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, è sostituito dal seguente:

« Gli alloggi che risulteranno liberi a suo tempo perché non assegnati in base ad un titolo legittimo, saranno assegnati a mezzo di pubblico concorso agli altri aventi diritto ai sensi del testo unico delle leggi sull'edilizia popolare ed economica di cui al regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni ».

Акт. 8.

Il primo e il secondo comma dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, sono sostituiti dai seguenti:

« Coloro i quali pagano il prezzo in unica soluzione non possono, per cinque anni dalla data di acquisto della proprietà, alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato.

Per coloro i quali pagano il prezzo con il sistema rateale, il termine di cinque anni decorre dalla data di acquisto della proprietà ».

ART. 9.

Il terzo comma dell'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, è soppresso.