

## COMMISSIONE VIII

## AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

7.

## SEDUTA DI MARTEDÌ 27 LUGLIO 1993

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIUSEPPE CERUTTI

## INDICE

	PAG.
<b>Disegno di legge (Discussione e rinvio):</b>	
Modifica alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, relativamente al contributo dello Stato per i mutui volti alla realizzazione di nuove abitazioni (già articolo 1, comma 8, del disegno di legge n. 1684, stralciato, con deliberazione dell'Assemblea, nella seduta dell'11 novembre 1992) (1684-ter) .....	91
Cerutti Giuseppe, <i>Presidente</i> .....	91, 93, 97, 98, 103, 104, 105
Aimone Prina Stefano (gruppo lega nord) .....	96
Botta Giuseppe (gruppo DC) .....	94, 95, 97, 104
Cutrera Achille, <i>Sottosegretario di Stato per i lavori pubblici</i> .....	92, 97, 103, 105
Lusetti Renzo (gruppo DC), <i>Relatore</i> .....	91, 97, 103
Rizzi Augusto (gruppo repubblicano) .....	96
Ronchi Edoardo (gruppo dei verdi) .....	95, 103
Testa Enrico (gruppo PDS) .....	93, 94, 97, 103
Tripodi Girolamo (gruppo rifondazione comunista) .....	93, 95, 97, 104



**La seduta comincia alle 15,50.**

*(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).*

**Discussione del disegno di legge: Modifica alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, relativamente al contributo dello Stato per i mutui volti alla realizzazione di nuove abitazioni (già articolo 1, comma 8, del disegno di legge n. 1684, stralciato, con deliberazione dell'Assemblea, nella seduta dell'11 novembre 1992) (1684-ter).**

**PRESIDENTE.** L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge: « Modifica alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, relativamente al contributo dello Stato per i mutui volti alla realizzazione di nuove abitazioni » (già articolo 1, comma 8, del disegno di legge n. 1684, stralciato, con deliberazione dell'Assemblea, nella seduta dell'11 novembre 1992).

Dichiaro aperta la discussione sulle linee generali.

Il relatore, onorevole Lusetti, ha facoltà di svolgere la relazione.

**RENZO LUSETTI, Relatore.** La mia relazione sarà molto breve in quanto intendo rifarmi a quella che ho già svolto per l'esame in sede referente; mi limiterò, quindi, soltanto ad una rapida illustrazione degli articoli della proposta di legge.

L'articolo 1 prevede che venga autorizzata la concessione di un limite di impegno della durata venticinquennale pari a 10 miliardi di lire per ciascuno degli anni 1994, 1995 e 1996: per quanto

riguarda il relativo onere, pari a complessivi 750 miliardi per gli anni dal 1994 al 2019, dovremo ottemperare alla relativa condizione posta nel parere espresso dalla Commissione Bilancio.

L'articolo 2 autorizza un limite di impegno venticinquennale di 10 miliardi a partire dal 1994 per la concessione di contributi alle cooperative edilizie a proprietà indivisa costituite esclusivamente tra gli appartenenti alle forze armate compreso il personale che ha cessato il servizio (sul punto abbiamo discusso durante l'esame in sede referente).

L'articolo 3 prevede che la richiesta di autorizzazione alla cessione in proprietà individuale della totalità o di una parte degli alloggi realizzati dalle cooperative a proprietà indivisa sia deliberata a maggioranza dei due terzi dell'assemblea generale ordinaria, validamente costituita con la presenza di almeno il 51 per cento dei soci iscritti. La formulazione originaria era leggermente diversa, ma è stata modificata per l'approvazione in sede referente di un emendamento presentato dall'onorevole Aimone Prina.

Proseguo schematicamente, non solo per brevità ma anche per sottolineare che le norme al nostro esame sono sostanzialmente modifiche interpretative della legge Botta-Ferrarini in alcuni punti non molto chiari sul piano applicativo.

L'articolo 4 specifica che gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi 5 anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione dell'ente concedente l'agevolazione, qualora sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, ed in ogni caso dopo che sia trascorso tale termine temporale.

L'articolo 5, infine, autorizza per il 1994 la spesa di lire 20 miliardi per la concessione di un contributo straordinario in conto capitale a favore di cooperative di abitazione a proprietà divisa o indivisa costituite tra gli appartenenti alle forze di polizia e alle forze armate.

Ritengo che sia necessario approvare il provvedimento in tempi molto brevi per consentire agli interessati di utilizzare in modo operativo quelle parti della legge Botta-Ferrarini che hanno presentato problemi interpretativi ed applicativi: desidero pertanto sollecitare la Commissione in tal senso.

ACHILLE CUTRERA, *Sottosegretario di Stato per i lavori pubblici*. Signor presidente, sottolineo l'esigenza di esaminare il provvedimento in tempi rapidi; tale esigenza, ci ha indotto ad acconsentire al suo trasferimento in sede legislativa: riteniamo infatti opportune alcune modifiche alla legge n. 179 del 1992. Tuttavia, anche per contenere il mio intervento il più possibile, desidero preannunciare subito la presentazione da parte del Governo di un emendamento tendente a sopprimere il comma 1 dell'articolo 3. Le considerazioni che si pongono in ordine ai due commi dell'articolo sono note alla Commissione, in quanto sono state oggetto di dibattito nel corso dell'esame in sede referente: per quanto riguarda il comma 1, però, desidero ancora osservare che il patrimonio appartenente alle cooperative a proprietà indivisa presenta, in realtà, consistenze e caratteristiche molto diverse a seconda del tipo di cooperativa e di come il movimento cooperativistico si è sviluppato nelle diverse zone d'Italia.

Siamo quindi preoccupati di fornire una risposta non approssimativa ma soddisfacente rispetto alle attese di quella parte del movimento cooperativo che ha antiche tradizioni: mi riferisco soprattutto a quelle cooperative che spesso vantano oltre 100 anni di vita. Per esse, vorremmo che il patrimonio potesse essere alienato soltanto se la totalità, o la maggioranza degli iscritti alla cooperativa, che negli

anni possono essersi succeduti nella titolarità delle partecipazioni, ha espresso un voto favorevole.

In tal senso è, del resto, la *ratio* dell'articolo 18 della legge Botta-Ferrarini, che richiede due elementi fondamentali: un termine per l'esercizio della facoltà di acquisto della proprietà individuale e il riferimento al 51 per cento dei soci iscritti per il momento deliberativo. La norma tendente a spostare il fulcro della decisione dal momento dell'iscrizione a quello della partecipazione all'assemblea frustra totalmente il senso di appartenenza e di globalità nell'amministrazione e nella responsabilità dei beni. Occorre inoltre considerare che le cooperative hanno ricevuto nel tempo e continuano ad avere affidamenti rilevanti, anche attraverso contratti di mutuo, che consentono di continuare un'attività imponente: non sembra giusto, quindi, che alcuni gruppi di soci possano disporre dei beni di rispettivo interesse con maggioranze verificate all'interno della partecipazione alle assemblee, che - come probabilmente potrebbe accadere - verrebbero determinate soltanto da criteri di convenienza individualistica rispetto al bene di volta in volta da alienare.

Chiedo pertanto alla Commissione di riesaminare con attenzione il problema, soprattutto per recuperare l'importanza della conservazione di un patrimonio storico, culturale ed anche sociale di grandi dimensioni; invito pertanto i colleghi ad approvare l'emendamento di cui ho preannunciato la presentazione, che consentirebbe di mantenere invariata la previsione normativa dell'articolo 18, comma 2, lettera b), della legge n. 179 del 1992. Il Governo è invece favorevole all'approvazione del comma 2 dell'articolo 3, in quanto ritiene opportuno prorogare al 31 dicembre 1994 il termine per la presentazione dei piani di cessione, affinché eventuali ritardi maturati nel frattempo possano essere superati grazie ad una maggiore diligenza del mondo della cooperazione.

GIROLAMO TRIPODI. Sono favorevole ad una rapida conclusione dell'iter del disegno di legge in esame, con le necessarie modifiche, soprattutto perché esso interessa, in particolare, i dipendenti delle forze di polizia e delle forze armate. Vorrei, però, capire bene da dove vengono prelevati i fondi necessari (ho l'impressione che si tratti dei fondi GESCAL)...

PRESIDENTE. Vi è un capitolo a se stante.

GIROLAMO TRIPODI. Chiarito questo punto, si presenta un altro problema con riferimento all'articolo 4 ed alla possibilità, ivi prevista, di alienazione degli alloggi nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto. A mio avviso, il testo dell'articolo non può essere accolto senza modifiche, poiché altrimenti la finalità che la legge si propone (di agevolare le cooperative, in particolare quelle dei dipendenti delle forze armate e delle forze di polizia, compreso il personale in quiescenza) rischierebbe di essere vanificata. Indubbiamente, la possibilità di alienazione, anche se subordinata all'approvazione di almeno il 51 per cento dei soci iscritti, come proposto nell'emendamento preannunciato dal Governo, rischia di snaturare la finalità che ci proponiamo: mi domando, quindi, per quale ragione dobbiamo introdurre una norma che accresce le possibilità di vendita degli alloggi.

Il provvedimento in esame è diretto a dare una casa a determinate categorie di cittadini: perché dovremmo aggiungere una norma che ne facilita la vendita? Un provvedimento che tende ad andare incontro ad esigenze abitative non deve contenere elementi che, anziché favorire il perseguimento di tale fine solidaristico, possono invece portare ad un abuso in danno di contributi dello Stato, da destinare soltanto alla costruzione di alloggi in cooperative a proprietà indivisa. Apprezzo il significato della proposta del Governo (la necessità di una deliberazione dell'assemblea dei soci con il voto di almeno il 51 per cento degli iscritti),

poiché va nel senso delle considerazioni che sto svolgendo, ma a mio avviso occorre anche domandarsi se il termine di cinque anni non sia comunque troppo breve. Io stesso ho abitato in una cooperativa a proprietà indivisa e ho dovuto rispettare le relative norme legislative: mi domando, quindi, per quale ragione dovremmo introdurre modifiche nella disciplina delle possibilità di alienazione.

Ci troviamo, per altro, di fronte a soggetti che spesso provengono da zone diverse da quella in cui lavorano, per cui nel momento in cui vanno in pensione, può darsi che vogliano rientrare nelle proprie zone di origine ed abbiano tutto l'interesse a vendere: tuttavia, ritengo che occorra evitare in ogni modo possibilità speculative. A mio avviso, quindi, deve essere mantenuta senza alcuna modifica la norma attualmente vigente, in quanto più restrittiva. Sono comunque favorevole all'emendamento preannunciato dal Governo.

ENRICO TESTA. Il sottosegretario Cutrera ha sollevato una questione importante, che va presa in attenta considerazione, e per questo vorrei capire meglio quale sia la posizione del Governo, che sembra disporre di dati e di informazioni non a disposizione della Commissione. Ci troviamo sostanzialmente in presenza di due contrastanti interessi, e in alcuni casi può risultare difficile scegliere una volta per tutte il criterio migliore: da una parte, vi è l'esigenza, richiamata dal sottosegretario Cutrera, di tutelare il patrimonio cooperativo che si è costruito in forme particolari, come appunto quelle delle cooperative a proprietà indivisa; dall'altra parte, vi sono non solo le aspirazioni degli attuali soci delle cooperative a proprietà indivisa, ma anche - ritengo che Cutrera ne sia consapevole - situazioni in cui la vecchia natura storica, o i motivi originari della costituzione delle cooperative, sono andati radicalmente mutando, fino a creare talvolta situazioni di crisi e di ingovernabilità.

Il problema è, signor rappresentante del Governo, che se manteniamo la

norma attualmente vigente, da quanto c'è stato riferito ed abbiamo potuto constatare, anche nei casi in cui vi è sicuramente un'accertata necessità di procedere alla separazione della proprietà, per situazioni di crisi economica e finanziaria, o per conflitti intercorsi, che fanno venire meno la natura solidale della cooperativa a proprietà indivisa, risulta praticamente impossibile pervenire allo scioglimento della cooperativa.

Può darsi che la norma prevista al comma 1 non sia sufficientemente cauta, seppure la previsione di una maggioranza di due terzi di almeno il 51 per cento dei soci iscritti sembra, in qualche modo, rispettare criteri che consentono una manifestazione di volontà da parte della maggioranza dei soci: è pur vero che i due terzi del 51 per cento non sono la stessa cosa del 51 per cento degli iscritti, ma si tratta comunque di una maggioranza abbastanza ampia. Mi chiedo, allora, sottosegretario Cutrera, se, in base al tipo di preoccupazioni manifestate dal Governo, sia possibile prevedere delle clausole di sbarramento, di salvaguardia, di ulteriore limitazione, oppure se quella del Governo sia un'obiezione di tipo generale e definitivo. Onestamente, però, dalle informazioni di cui disponiamo, la norma vigente non consentirebbe nemmeno di risolvere i casi in cui (posso rassicurare il rappresentante del Governo) il mantenimento di una cooperativa a proprietà indivisa non corrisponde più in alcun modo né alla storia, né alla realtà quotidiana delle cooperative.

GIUSEPPE BOTTA. Mi sembra che nell'intervento dell'onorevole Tripodi siano state mischiate più questioni. L'osservazione del Governo riguarda l'articolo 3, ripetutamente discusso in Commissione, per il quale in sede referente si era individuata una soluzione di mediazione nei due terzi anziché nel 51 per cento dei soci partecipanti all'assemblea. Facendo riferimento alla legge n. 179 del 1992, si voleva modificare la strutturazione della proprietà indivisa per dare la possibilità della proprietà divisa: allora, in primo

luogo, il termine temporale previsto dalla legge n. 179 è stato ampliato in quanto assolutamente insufficiente e, in secondo luogo, si è passati dal 51 per cento ai due terzi dei partecipanti. Mi sembra, quindi, che la linea indicata in sede referente sia quella giusta.

ENRICO TESTA. Il *quorum* necessario è di due terzi, ma l'assemblea ordinaria è validamente costituita se vi partecipa il 51 per cento dei soci: è così?

GIUSEPPE BOTTA. Certo: concordo con le osservazioni precedentemente svolte dall'onorevole Testa.

Per quanto riguarda le considerazioni dell'onorevole Tripodi sull'articolo 1, ricordiamo sempre che siamo di fronte ad uno stralcio del provvedimento collegato alla legge finanziaria (è infatti l'atto Camera n. 1684-ter), che revocava i 750 miliardi previsti dalla legge n.179 del 1992 e li riportava ad una quota inferiore, ancora rimodulata ultimamente dalla Commissione bilancio (si tratta, se non erro, di 500 miliardi come limite d'impegno). Di questa somma, già prevista dalla legge n. 179, una quota era destinata al completamento delle proprietà indivise per le forze dell'ordine; si sono poi aggiunti altri 20 miliardi, grazie alla disponibilità creata dalla Commissione difesa.

Per quanto concerne l'articolo 4, esso prevede una possibilità di alienazione che esiste comunque già da vent'anni a questa parte e che la legge n. 179, all'articolo 20, tornava a ribadire. Tuttavia, a mio avviso, vi è stata un'interpretazione discutibile da parte del Ministero dei lavori pubblici, il quale in una circolare dello scorso anno prevedeva che per la vendita degli alloggi dell'edilizia agevolata, già prevista dalla legge n. 1179 del 1965 e n. 865 del 1971, fossero necessarie due condizioni: la sussistenza di gravi motivi ed il decorso di cinque anni. Si tratta, invece, di due questioni separate: la sussistenza dei gravi motivi riguarda il periodo prima dei cinque anni, nei quali vi deve essere anche l'autorizzazione del-

l'ente concedente; in tale ipotesi, si può vendere, salvo il caso di chi voglia rientrare ed abbia titolo per utilizzare i contributi.

In relazione alla legge n. 865 del 1971, desidero poi osservare che una norma faceva riferimento al 60 per cento in diritto di superficie ed al 40 per cento in diritto di proprietà del suolo: con riferimento al diritto di proprietà, è intervenuta l'abrogazione espressa dei commi dal 15 al 19 dell'articolo 35 della legge del 1971, da parte di una serie di norme pesantissime della legge n. 179 del 1991; si trattava, allora, di mettere in una pari condizione anche il diritto di superficie, per il 60 per cento: ecco dunque come è nata la norma dell'articolo 20 della legge n. 179. È quest'ultima norma che oggi dovrebbe essere meglio esplicitata, per evitare le incongruenze del Ministero dei lavori pubblici con una circolare che ha bloccato praticamente tutto il mercato. Mi dichiaro pertanto favorevole, oltre che agli articoli 3 e 4, anche al provvedimento nel suo complesso.

**GIROLAMO TRIPODI.** Io mi riferivo non al diritto di superficie ma alla possibilità di vendere nei primi cinque anni per gravi motivi, dato che la legislazione vigente non prevede tale possibilità.

**GIUSEPPE BOTTA.** Lei vuole bloccare questa possibilità, ma io sono contrario.

**EDOARDO RONCHI.** Sono d'accordo con le considerazioni del Governo sul comma 1 dell'articolo 3, poiché ritengo che sia necessaria la volontà del 51 per cento dei soci per trasformare una cooperativa da proprietà indivisa a proprietà divisa e procedere all'alienazione; a mio avviso, infatti, non è opportuno fare riferimento ai due terzi del 51 per cento che partecipa all'assemblea. La maggioranza del 51 per cento dei soci, e non dei presenti, al fine di procedere alla divisione, mi sembra quella più corretta e semplice.

Le riserve del mio gruppo, però, riguardano soprattutto l'articolo 4; il collega Botta afferma che esso contiene un'interpretazione dell'articolo 20 della legge n. 179 del 1992, che così recita: «...quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi e comunque quando siano decorsi cinque anni...». Sono due, quindi, le condizioni: prima dei cinque anni non si può vendere e dopo cinque anni ci vogliono gravi e sopravvenuti motivi, nonché l'autorizzazione della regione: mi sembra che, oggettivamente, la norma così prevedeva.

In primo luogo, quindi, l'articolo 4 introduce una modifica per quanto riguarda l'autorizzazione da parte dell'ente concedente l'agevolazione, e non della regione...

**GIUSEPPE BOTTA.** Spesso è il ministero che dà i fondi.

**EDOARDO RONCHI.** Tale modifica, comunque, non mi sembra opportuna, in quanto l'ente concedente potrebbe essere, per esempio, anche una banca o un'assicurazione proprietaria di immobili: per una banca, quale potrebbe essere l'ostacolo a concedere l'autorizzazione per l'alienazione di un alloggio? Ritengo preferibile mantenere, invece, l'autorizzazione della regione che ha competenza primaria nella materia, come previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 616 del 1977.

Inoltre, nel testo dell'articolo 4 non è prevista più alcuna autorizzazione dopo i cinque anni, perché dopo tale termine gli alloggi possono essere alienati o locati: a mio avviso, invece, va mantenuta anche in questo caso l'autorizzazione, perché l'edilizia agevolata ha beneficiato del contributo pubblico, in quanto sono stati riconosciuti determinati bisogni pubblici in una certa zona e per determinati tipi di soggetto richiedente, aventi specifici requisiti. Rendere gli alloggi alienabili o locabili senza alcuna autorizzazione dopo cinque anni, a prescindere dai motivi, mi sembra in contrasto con la funzione dell'edilizia agevolata: si può addirittura

ipotizzare il caso in cui qualcuno, dopo aver acquisito il beneficio dei contributi per l'edilizia agevolata, rimetta tranquillamente sul mercato l'alloggio dopo cinque anni, guadagnandoci sopra, a parte la necessità di trovare un'acquirente che rientri nei criteri stabiliti: questo, però, non è difficile, considerata la realtà del mercato e la domanda di case. Si rischia, comunque, di favorire un buon affare, il che non è nelle finalità dell'edilizia agevolata: ritengo che debba essere mantenuta comunque l'autorizzazione perché, essendosi utilizzati contributi pubblici, qualche soggetto pubblico deve autorizzare la vendita, anche dopo cinque, come dopo venti anni, a meno che non si restituisca il contributo. L'autorità pubblica, infatti, a mio avviso, conserva il diritto di esprimere un parere obbligatorio.

Per quanto riguarda i gravi motivi, o se ne individua qualcuno specifico, che può valere anche nei primi cinque anni, oppure una definizione generica mi lascia molto perplesso. Nei primi cinque anni, un grave motivo potrebbe essere rappresentato soltanto dal trasferimento di residenza in altra città dovuto a ragioni di lavoro; sarà poi la regione, comunque, a stabilire le relative modalità. Una definizione generica non è condivisibile, perché dobbiamo renderci conto che sono stati spesi soldi pubblici per quel tipo di edilizia: non è che si può vendere o affittare, quindi, trovando una buona scusa e facendo un affare con il denaro pubblico.

Siamo pertanto nettamente contrari all'articolo 4 e chiediamo di mantenere, almeno, l'autorizzazione della regione anche dopo i cinque anni.

**STEFANO AIMONE PRINA.** Per quanto riguarda l'osservazione del sottosegretario Cutrera sul comma 1 dell'articolo 3, riteniamo che il medesimo tenda a premiare la partecipazione nella cooperativa, anche per non far valere la regola che le decisioni vengono prese da chi è assente dalle assemblee. In tal senso riteniamo valida l'attuale formulazione

del comma 1 dell'articolo 3: a nostro avviso, deve essere premiata la presenza e non devono essere bloccate determinate decisioni da parte di coloro che non partecipano alle assemblee. Non vediamo, onestamente, come con ciò possa essere messa in discussione l'importanza sociale della cooperativa, con tutto il suo patrimonio culturale.

Siamo invece perplessi sull'articolo 4 perché avremmo ritenuto preferibile - come abbiamo già osservato, non soltanto noi - che fossero meglio schematizzati e definiti i gravi, sopravvenuti e documentati motivi: la relativa casistica è infatti amplissima e non è di fatto individuabile. Sarebbe stato meglio considerare le eccezioni che nell'ambito dei primi cinque anni consentono di vendere e definire più precisamente e schematicamente le tipologie dei gravi, sopravvenuti e documentati motivi che permettono l'alienazione degli alloggi in tale periodo.

**AUGUSTO RIZZI.** Visto che la discussione sulle linee generali si sta in realtà concentrando sugli articoli 3 e 4, anch'io esprimerò la mia opinione al riguardo. Per quanto riguarda l'articolo 3, in realtà, può verificarsi che la maggioranza richiesta finisca per essere superiore a quella del 51 per cento dei soci iscritti, perché, se partecipa all'assemblea soltanto il 51 per cento dei soci, i due terzi del 51 per cento sono evidentemente meno del 51 per cento in assoluto, ma in un diverso caso, se partecipa il 100 per cento dei soci, viene addirittura richiesto un *quorum* del 66,6 per cento per la deliberazione. La logica, come ha già osservato l'onorevole Aimone, deve essere quella di premiare coloro che partecipano alle assemblee delle cooperative: basta che tutti partecipino, per avere addirittura un'elevazione del *quorum* richiesto dalla norma attuale. Mi sembra, quindi, che il comma 1 dell'articolo 3 del provvedimento in esame risponda all'esigenza di deliberare con una certa maggioranza, ma anche a quella di non finire per premiare chi non partecipa alle assemblee. Del resto, la proroga del termine di cui al comma 2



dell'articolo 3 era stata prevista proprio per l'impossibilità di procedere a deliberazione legale per mancanza del *quorum* del 51 per cento dei soci.

Per quanto concerne l'articolo 4, come ho già detto in precedenti occasioni, manterrei l'attuale normativa sul termine successivo ai primi cinque anni, ma ritengo che sia opportuno prevedere l'ipotesi di una necessità di cessione nei primi cinque anni, che personalmente limiterei esclusivamente al trasferimento di residenza. In caso di morte, infatti, si ha la successione e non si pone il problema, in quanto non si tratta di cessione dell'alloggio e subentra l'erede, a parte i requisiti per avere i contributi. L'unico caso concreto che a mio avviso va affrontato è quello del trasferimento: stiamo tutti affermando che è necessaria una maggiore mobilità del lavoro in Italia, per cui, naturalmente, non si può tenere bloccato qualcuno in un posto perché non può vendere l'alloggio, mentre avrebbe magari le caratteristiche per acquistarne un altro di edilizia agevolata. Lascerei pertanto invariata la previsione relativa ai documentati motivi dai cinque anni in poi ed aggiungerei espressamente per il periodo precedente il caso di trasferimento di residenza in un altro comune. Un caso differente è quello di possibili necessità finanziarie, ma diventa veramente difficile individuare tale fattispecie.

Quello che temo, in sostanza, è che gravi, sopravvenuti e documentati motivi, verificati da qualche organismo, si prestino a interpretazioni varie e svariate ed introducano quindi in un campo pericoloso.

ENRICO TESTA. Volevo solo sottolineare, soprattutto rivolgendomi al sottosegretario Cutrera, la possibilità che non si decida mai nulla a causa dei soci assenteisti.

GIUSEPPE BOTTA. Desidero ricordare che già il decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022 così recita: « La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quin-

quennio, quando sussistono gravi o sopravvenuti motivi, sono autorizzate dal provveditore generale alle opere pubbliche ».

PRESIDENTE. Abbiamo sempre adottato tale formulazione per non creare problemi: oltre alla norma ricordata dall'onorevole Botta, anche la legge n. 179 del 1992 ripete un'analogo formula, voluta proprio per evitare inconvenienti ed interpretazioni errate.

GIROLAMO TRIPODI. Perché, allora, dobbiamo aggiungere una modifica?

PRESIDENTE. Perché nel testo al nostro esame si anticipa al periodo entro i primi cinque anni la possibilità di alienare o locare l'alloggio in presenza di gravi e fondati motivi. Il problema che dobbiamo porci, in sostanza, è se, in presenza di tali motivi, occorra attendere necessariamente cinque anni, o si possa cedere l'alloggio anche prima.

Dichiaro chiusa la discussione sulle linee generali.

RENZO LUSETTI, *Relatore*. Replacando, desidero osservare che è la terza volta che si torna a discutere sull'articolo 4: sono disponibile nei confronti della Commissione, ma mi sembra che la precisazione relativa alla sussistenza di gravi, sopravvenuti e documentati motivi sia sufficientemente chiara.

ACHILLE CUTRERA, *Sottosegretario di Stato per i lavori pubblici*. Ho seguito con interesse il dibattito, e voglio ricordare ai membri della Commissione il significato attribuito all'articolo 18 della legge n. 179 nella fase del suo esame. Faccio riferimento, in particolare, alle posizioni dell'onorevole Ferrarini, uno dei presentatori del relativo progetto di legge, che sosteneva un principio che mi sembra di grande chiarezza e fondatezza: la legge n. 179 doveva rappresentare il quadro normativo di principio, all'interno del quale le singole regioni avrebbero dovuto assumere i rispettivi provvedimenti legi-

slativi. La situazione in questa materia, come si constata anche per altri aspetti dell'edilizia residenziale pubblica, si presenta con tradizioni storiche, interessi immobiliari, rapporti sociali profondamente differenziati da una regione all'altra, ed anche all'interno della medesima regione: quando venne approvata la legge n. 179 del 1992, si intendeva comunque consentire la soluzione di problemi contingenti che si erano constatati nella realizzazione delle cooperative. Si erano infatti verificate grosse differenze fra le cooperative con pochi e tanti soci e vi erano alcune controversie riguardanti l'uno e l'altro tipo di cooperativa; ora, con l'emendamento preannunciato dal Governo tendente alla soppressione del comma 1 dell'articolo 3 - richiamo l'attenzione dell'onorevole Testa - si riaprirebbero i termini per portare sul mercato libero frazionato individuale un patrimonio che è stato imposto fin dall'inizio con vincoli di indivisibilità. La *ratio* dell'articolo 18 era quella di esaurire il contenzioso in quel momento e dare respiro per risolvere i relativi problemi; il nostro intento oggi assume significati diversi: non più risolvere il contenzioso contingente ma aprire per diciotto mesi (oppure immaginiamo un termine inferiore di 12, 14 mesi) la questione della liberalizzazione di questo mercato. Da qui sorge la prima ragione di preoccupazione, che espongo a nome del Governo, in quanto occorre fare riferimento a situazioni profondamente differenziate nelle diverse parti del paese.

Inoltre, per quanto riguarda l'aspetto del *quorum* minimo richiesto per la deliberazione, ho ascoltato con estremo interesse le osservazioni di alcuni membri della Commissione, ed in particolare dell'onorevole Rizzi, ma devo notare che, in realtà, il Governo teme che con il comma 1 dell'articolo 3 si giunga nella sostanza ad abbassare il *quorum* richiesto per le volontà che devono convergere nel disporre la soluzione frazionata.

Le ragioni storiche, il rispetto della legislazione regionale, che riteniamo debba essere prevalente in questo settore,

il rischio di un abbassamento del *quorum* che non ci sembra giustificato (anche se il comma 1 non contrasta certamente con un principio di partecipazione) inducono il Governo ad insistere sull'emendamento soppressivo del comma 1 dell'articolo 3. Tuttavia, se il voto sull'emendamento fosse contrario, accetteremo naturalmente la volontà della Commissione.

PRESIDENTE. Passiamo all'esame degli articoli.

Propongo che venga assunto come testo-base per la discussione quello già adottato il 22 giugno 1993 dalla Commissione in sede referente, che è del seguente tenore:

#### ART. 1.

1. Il comma 1 dell'articolo 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, è sostituito dai seguenti:

« 1. Ferme restando le disponibilità derivanti dall'articolo 22 della legge 11 marzo 1988, n. 67, per le finalità di edilizia agevolata di cui al medesimo articolo 22, è autorizzata la concessione di un limite di impegno della durata ventiquinquennale pari a lire 10 miliardi per ciascuno degli anni 1994, 1995 e 1996. Al relativo onere, pari a lire 20 miliardi per il 1994, a lire 30 miliardi per il 1995 e a complessive lire 750 miliardi per gli anni dal 1994 al 2019, secondo quanto previsto dalla allegata tabella A, si provvede per l'anno 1994 mediante utilizzo delle relative proiezioni triennali del capitolo 8276 dello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici dello stesso anno.

1-bis. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

1-ter. Il CER e le regioni sono autorizzate a programmare e ad impegnare le disponibilità derivanti dalla modifica di cui al precedente comma.

1-quater. Le singole annualità relative ai limiti di impegno di cui al precedente comma 1 sono corrisposte alla Cassa depositi e prestiti a decorrere dall'anno

successivo a quello in cui le regioni comunicheranno al CER l'avvenuto avvio dei programmi.

*1-quinquies.* Per consentire alla Sezione autonoma di cui all'articolo 10 della legge 5 agosto 1978, n. 457, di porre a disposizione delle regioni le somme ad esse eventualmente occorrenti per la concessione dei contributi in anticipi rispetto alla corresponsione effettuata ai sensi del comma *1-quater*, il Ministro dei lavori pubblici è autorizzato ad utilizzare le disponibilità di cui all'articolo 4-bis del decreto-legge 12 settembre 1983, n. 462, convertito con modificazioni, dalla legge 10 settembre 1983, n. 673, con la procedura di cui all'articolo 35 della legge 27 dicembre 1983, n. 730 ».

#### ART. 2.

1. Il comma 5 dell'articolo 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, è sostituito dai seguenti:

« 5. Per la concessione di contributi ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, del decreto-legge 13 agosto 1975, n. 376, convertito, con modificazioni, nella legge 16 ottobre 1975, n. 492, a cooperative edilizie a proprietà indivisa costituite esclusivamente tra gli appartenenti alle forze armate compreso il personale che ha cessato il servizio, nonché per la concessione di contributi integrativi finalizzati a contenere l'onere per l'ammortamento dei mutui a carico di dette cooperative edilizie entro il limite del cinque per cento, oltre al rimborso del capitale, è autorizzato un limite di impegno venticinquennale di lire 10 miliardi a partire dal 1994. Al relativo onere, pari a lire 10 miliardi annui per il triennio 1994-1996 e a complessive lire per gli anni dal 1994 al 2018, secondo quanto previsto dall'allegata tabella B, si provvede per gli anni, 1994 e 1995 mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1993-1995, al

capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1994 all'uopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dei lavori pubblici.

*5-bis.* Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio ».

#### ART. 3.

1. All'articolo 18, comma 2, lettera *b*), della legge 17 febbraio 1992, n. 179, le parole da: « sia deliberata » a: « dei soci iscritti » sono sostituite dalle seguenti: « sia deliberata a maggioranza dei due terzi della assemblea generale ordinaria validamente costituita con la presenza di almeno il cinquantuno per cento dei soci ».

2. Il termine per la presentazione del piano di cessione di cui all'articolo 18, comma 2, lettera *g*), della legge 17 febbraio 1992, n. 179, è prorogato al 31 dicembre 1994.

#### ART. 4.

1. Il comma 1 dell'articolo 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, è sostituito dai seguenti:

« 1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione dell'ente concedente l'agevolazione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine gli alloggi stessi possono essere alineati o locati ».

#### ART. 5.

1. Per la concessione di un contributo straordinario in conto capitale a favore di cooperative di abitazione a proprietà di-

visa o indivisa costituite tra gli appartenenti alle forze di polizia e alle forze armate è autorizzata la spesa di lire 20 miliardi per il 1994. Al relativo onere si provvede mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui

alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, per il medesimo anno.

2. Il comitato esecutivo del Comitato per l'edilizia residenziale CER determina l'entità dei contributi di cui al comma 1 e i criteri per la loro concessione.

ALLEGATO I.  
(articolo 1).TABELLA A - ONERE COMPLESSIVO  
DERIVANTE DALL'ARTICOLO 2, COMMA 1

ANNO	(Primo limite d'impegno) (miliardi)	(Secondo limite d'impegno) (miliardi)	(Terzo limite d'impegno) (miliardi)	TOTALE
1994 .....	10	10	—	20
1995 .....	10	10	10	30
1996 .....	10	10	10	30
1997 .....	10	10	10	30
1998 .....	10	10	10	30
1999 .....	10	10	10	30
2000 .....	10	10	10	30
2001 .....	10	10	10	30
2002 .....	10	10	10	30
2003 .....	10	10	10	30
2004 .....	10	10	10	30
2005 .....	10	10	10	30
2006 .....	10	10	10	30
2007 .....	10	10	10	30
2008 .....	10	10	10	30
2009 .....	10	10	10	30
2010 .....	10	10	10	30
2011 .....	10	10	10	30
2012 .....	10	10	10	30
2013 .....	10	10	10	30
2014 .....	10	10	10	30
2015 .....	10	10	10	30
2016 .....	10	10	10	30
2017 .....	10	10	10	30
2018 .....	10	10	10	30
2019 .....	—	—	10	10
Totale .....	250	250	250	750

## ALLEGATO II.

(articolo 2).

TABELLA B - ONERE COMPLESSIVO  
DERIVANTE DALL'ARTICOLO 2, COMMA 5

ANNO	miliardi
1994 .....	10
1995 .....	10
1996 .....	10
1997 .....	10
1998 .....	10
1999 .....	10
2000 .....	10
2001 .....	10
2002 .....	10
2003 .....	10
2004 .....	10
2005 .....	10
2006 .....	10
2007 .....	10
2008 .....	10
2009 .....	10
2010 .....	10
2011 .....	10
2012 .....	10
2013 .....	10
2014 .....	10
2015 .....	10
2016 .....	10
2017 .....	10
2018 .....	10
Totale ...	250

Pongo in votazione tale proposta.

(È approvata).

Comunico che la Commissione affari costituzionali, in data 8 luglio 1993, ha espresso parere favorevole e che la Commissione bilancio, in data 10 luglio 1993, ha espresso il seguente parere: Passiamo all'articolo 1. A tale articolo, in ottemperanza alla condizione posta dalla Commissione bilancio, è stato presentato il seguente emendamento:

**« PARERE FAVOREVOLE**

a condizione che all'articolo 1, secondo periodo, le parole "20 miliardi per il 1994 e 30 miliardi per il 1995" siano sostituite dalle seguenti: "10 miliardi per il 1994 e 20 miliardi per il 1995" e conseguentemente sia modificata la tabella A ».

Passiamo all'articolo 1. A tale articolo, in ottemperanza alla condizione posta dalla Commissione bilancio, è stato presentato il seguente emendamento:

*Al comma 1, primo capoverso, sostituire le parole 20 miliardi per il 1994 e 30 miliardi per il 1995 con le seguenti 10 miliardi per il 1994 e 20 miliardi per il 1995.*

*Consequentemente sostituire la cifra 2019 con la seguente 2020.*

1. 1.

Il Relatore.

**ACHILLE CUTRERA**, *Sottosegretario di Stato per i lavori pubblici*. Il Governo è favorevole a tale emendamento.

**PRESIDENTE**. Pongo in votazione l'emendamento 1.1 del relatore, accettato dal Governo.

(È approvato).

Pongo in votazione l'articolo 1 con la modifica testé apportata.

(È approvato).

Poiché al successivo articolo 2 non sono stati presentati emendamenti, lo pongo direttamente in votazione.

(È approvato).

Passiamo all'articolo 3. A tale articolo è riferito il seguente emendamento:

*Sopprimere il comma 1.*

3. 1.

Il Governo.

**RENZO LUSETTI**, *Relatore*. Su tale emendamento mi rimetto alla Commissione.

**ENRICO TESTA**. Preannuncio il voto contrario del nostro gruppo su tale emendamento. Ritengo infatti che le argomentazioni dell'onorevole Rizzi siano abbastanza decisive: anche l'esigenza di un ampliamento dei termini è d'altronde collegata alla grande quantità di soci « dormienti », che rendono impossibile qualsiasi procedura, anche dove vi sia un'evidente volontà. Se vi sono interessi contrastanti e legittimi, come è naturale che possa accadere, è sufficiente, ai fini di evitare lo scioglimento della cooperativa, che essi si manifestino con la loro presenza all'assemblea: dopo attenta considerazione, quindi, il nostro gruppo ritiene di non vedere rischi fondamentali nella modificazione del comma 2, lettera b) dell'articolo 18 e quindi voterà contro l'emendamento presentato dal Governo.

**EDOARDO RONCHI**. Il nostro gruppo è favorevole al mantenimento del testo attualmente vigente che prevede un'espressione di volontà da parte di almeno il 51 per cento dei soci iscritti; d'altronde, l'intenzione di incentivare la partecipazione è apprezzabile, ma se all'assemblea partecipa il 51 per cento dei soci e votano a favore solo i due terzi del 51 per cento, si potrebbero porre problemi sul piano giuridico-formale, in quanto, per esempio,

per sciogliere una società è necessaria la maggioranza dei soci, non una minoranza dei soci che sia la maggioranza di due terzi in un'assemblea validamente convocata. E la maggioranza dei soci è pari al 51 per cento degli aventi diritto al voto. Non sono quindi contrario per ragioni pregiudiziali al comma 1 dell'articolo 3, ma temo che si approvi una norma che potrebbe essere contestata sul piano giuridico: un socio che non ha partecipato all'assemblea, sulla base del verbale, potrebbe obiettare sul fatto che la minoranza dei soci ha assunto una decisione corrispondente allo scioglimento di una società. Non mi pare, quindi, che si tratti di una buona norma: per tale motivo il gruppo dei verdi voterà a favore dell'emendamento 3.1 del Governo.

GIUSEPPE BOTTA. Sono favorevole al mantenimento del comma 1 dell'articolo 3 elaborato dalla Commissione. Rileggo il comma 2, lettera g), dell'articolo 18 della legge n. 179 del 1992: « Per le cooperative a proprietà indivisa con patrimonio superiore a 150 alloggi, sia presentato alla regione, entro otto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il piano di cessione in proprietà in base alle richieste dei propri soci... »: per avere il piano delle alienazioni, il comma 2 del medesimo articolo 18 prevede che la regione può concedere l'autorizzazione a cedere gli alloggi a condizione che si faccia la domanda entro otto mesi (ma abbiamo constatato che tale termine è stato inutile, perché praticamente nessuno era informato: gli otto mesi sono scaduti nell'ottobre dello scorso anno, ed è necessaria una proroga) e che la richiesta di autorizzazione alla cessione in proprietà individuale riguardi almeno il 60 per cento degli alloggi (non si tratta di alienazioni, ma di passaggio dalla proprietà indivisa a quella divisa). Ritengo, quindi, che l'Assemblea validamente costituita con il 51 per cento dei soci possa deliberare con la maggioranza dei due terzi, che è di ampia garanzia: il 60 per cento dei soci deve avere avanzato la richiesta di avere l'alloggio in proprietà,

vi è la necessità che la delibera abbia il voto favorevole di almeno i due terzi dei presenti e che la regione conceda poi il relativo piano. Voterò pertanto contro l'emendamento 3.1 del Governo.

GIROLAMO TRIPODI. Preannuncio il voto contrario del mio gruppo sull'emendamento 3.1 del Governo. Siamo infatti favorevoli al mantenimento del testo in esame del comma 1 dell'articolo 3, in quanto, come è stato sottolineato anche dai colleghi, esso garantisce pienamente un principio di democrazia. Il testo della Commissione sembra assicurare maggiori garanzie democratiche per quanto riguarda l'eventuale scioglimento della cooperativa, e quindi il mutamento del rapporto inizialmente stabilito come proprietà indivisa in quello della proprietà divisa.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'emendamento 3.1 del Governo, per il quale il relatore si è rimesso alla Commissione.

(È respinto).

Pongo in votazione l'articolo 3.

(È approvato).

Passiamo all'articolo 4. A tale articolo è stato presentato il seguente emendamento:

*Al comma 1, primo capoverso, sostituire le parole previa autorizzazione dell'ente concedente con le seguenti previa autorizzazione della regione.*

*Conseguentemente al medesimo capoverso, in fine, aggiungere le parole previa autorizzazione della regione.*

4. 1.

Ronchi, Rizzi, Aimone Prina,  
Enrico Testa, Tripodi, Acciari.

RENZO LUSETTI, *Relatore*. Esprimo parere contrario su tale emendamento, per le ragioni che ho precedentemente spiegato.



ACHILLE CUTRERA, *Sottosegretario di Stato per i lavori pubblici*. Il Governo si rimette alla Commissione su tale emendamento.

PRESIDENTE. Pongo in votazione in linea di principio l'emendamento Ronchi 4.1, non accettato dal relatore e per il quale il Governo si è rimesso alla Commissione.

*(È approvato).*

Avverto che tale emendamento sarà immediatamente trasmesso alla Commissione affari costituzionali per il prescritto parere.

Poiché al successivo articolo 5 non sono stati presentati emendamenti, lo pongo direttamente in votazione.

*(È approvato).*

Passiamo alla tabella A. Il relatore ha presentato il seguente emendamento interamente sostitutivo, in ottemperanza al parere della Commissione bilancio:

---

 XI LEGISLATURA — OTTAVA COMMISSIONE — SEDUTA DEL 27 LUGLIO 1993
 

---

## ALLEGATO I.

(articolo 1).

 TABELLA A — ONERE COMPLESSIVO  
 DERIVANTE DALL'ARTICOLO 2, COMMA 5

ANNO	(Primo limite d'impegno) (miliardi)	(Secondo limite d'impegno) (miliardi)	(Terzo limite d'impegno) (miliardi)	TOTALE
1994 .....	10	—	—	10
1995 .....	10	10	—	20
1996 .....	10	10	10	30
1997 .....	10	10	10	30
1998 .....	10	10	10	30
1999 .....	10	10	10	30
2000 .....	10	10	10	30
2001 .....	10	10	10	30
2002 .....	10	10	10	30
2003 .....	10	10	10	30
2004 .....	10	10	10	30
2005 .....	10	10	10	30
2006 .....	10	10	10	30
2007 .....	10	10	10	30
2008 .....	10	10	10	30
2009 .....	10	10	10	30
2010 .....	10	10	10	30
2011 .....	10	10	10	30
2012 .....	10	10	10	30
2013 .....	10	10	10	30
2014 .....	10	10	10	30
2015 .....	10	10	10	30
2016 .....	10	10	10	30
2017 .....	10	10	10	30
2018 .....	10	10	10	30
2019 .....	—	10	10	20
2020 .....	—	—	10	10
<b>Totale .....</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>750</b>

Tab. A. 1.

Il Relatore.

Pongo in votazione l'emendamento  
Tab. A.1.

*(È approvato).*

Poiché alla successiva tabella B non  
sono stati presentati emendamenti, la  
pongo direttamente in votazione.

*(È approvata).*

Rinvio il seguito della discussione ad  
altra seduta.

**La seduta termina alle 16,20.**

---

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO  
STENOGRAFIA

DOTT. VINCENZO ARISTA

---

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO  
DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI

DOTT. PAOLO DE STEFANO

---

*Licenziato per la composizione e la stampa  
dal Servizio Stenografia il 3 agosto 1993.*

---

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

Stampato su carta riciclata ecologica

STC11-8LG-7  
Lire 1000