

CAMERA DEI DEPUTATI N. 68

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati BERNARDI, BUZZELLI e CAPALOZZA

Annunziata il 19 agosto 1953

Disposizioni per il rinnovamento graduale del patrimonio immobiliare dell'Istituto Nazionale Case Impiegati Statali (I. N. C. I. S.) ed Istituti similari e disciplina di taluni rapporti fra essi ed i rispettivi inquilini

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'argomento di questa proposta di legge non è nuovo, perché se ne occupava la proposta di legge n. 1122 della passata legislatura, la quale discusse già favorevolmente la parte generale nelle sue ultime sedute.

La proposta odierna fa tesoro dell'ampia discussione generale già svolta, utilizzandone le acquisizioni sulle quali molti oratori si trovarono di accordo, per muovere più speditamente verso la risoluzione di un problema che da anni attende la sua giusta soluzione.

Non occorre mettere in rilievo la gravità e l'importanza di questo problema.

A parte le distruzioni per causa bellica, che solo in parte sono state riparate, è certo che l'abitazione completa la personalità umana, in quanto consente una tranquilla dimora alla famiglia che è la cellula primigenia di ogni ordinamento civile e politico. In funzione di questa concezione la nostra Costituzione, nell'articolo 31, assume tra le alte finalità della Repubblica quella di «agevolare, con misure economiche ed altre provvidenze, la formazione della famiglia e l'adempimento dei compiti relativi».

E poiché una famiglia non può vivere e prosperare senza una casa, il successivo articolo 47 dispone che la Repubblica: «favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione».

È pure stato affermato e ripetuto da ogni parte, durante la laboriosa soluzione della crisi di Governo determinatasi in conseguenza dell'esito delle elezioni del 7 giugno, essere doverosa una politica più decisa e più intensa nel campo sociale come più tangibile affermazione della democrazia e come contributo alla eliminazione della disoccupazione.

Senonché, nel quadro della politica edilizia permane una lacuna che consacra una ingiusta ed ingustificabile discriminazione fra molteplici categorie di cittadini i quali hanno potuto ottenere un alloggio con contributo dello Stato e quella dei dipendenti statali: impiegati, pensionati, vedove ed orfani di impiegati.

Questa categoria di benemeriti cittadini assiste da anni al graduale assestamento di tanti altri cittadini in materia di alloggio senza vedere risolto il proprio problema di avere un tetto, pur essendo molto più semplice e breve il cammino da percorrere perché essi, per essi, l'assillo della casa.

Trattasi dunque di una questione di giustizia sociale imposta dalla Costituzione e fondata sul principio della parità di trattamento fra cittadini; questione di cui sarebbe dannoso procrastinare ulteriormente la soluzione.

La presente proposta di legge, ispirandosi a tali principi, vuole sottoporre all'approvazione delle Camere norme idonee — nella loro semplicità e aderenza a criteri di elementare

giustizia distributiva — a risolvere l'accennato problema nel più breve termine possibile.

Per agevolare la collaborazione critica degli onorevoli colleghi, si espongono brevemente le ragioni della proposta e la giustificazione delle singole norme.

* * *

La situazione che domina sulle altre e che si presta meglio ad una analisi critica è quella dell'I. N. C. I. S. per il riflesso che, avendo tale Ente una personalità giuridica distinta ed una gestione autonoma, è più agevole fare la diagnosi e proporre i rimedi. È però facile arguire che in condizioni pressochè identiche versano gli altri Enti considerati in questa proposta di legge.

L'I. N. C. I. S. fu creato con l'unica finalità, dichiarata nella legge, di fornire alloggi ai dipendenti statali a condizioni favorevoli (articolo 1 del decreto legislativo 25 ottobre 1924, n. 1944, trasfuso poi nel testo unico, articolo 343 del 28 aprile 1938, n. 1165).

Senonchè, prima, per l'avvicendamento dei gerarchi fascisti e, dopo, per la nomina di presidenti improvvisati, l'Istituto è andato a rotoli e versa in condizioni fallimentari.

Dopo la liberazione le persone che si sono succedute nella presidenza dell'I. N. C. I. S., sfornite di una preparazione specifica e scelti al di fuori della pubblica amministrazione e con criteri meramente politici si sono messi a fare una politica personale in un campo in cui la legge positiva esige soltanto una rigida amministrazione con l'economia del piede di casa perchè, per il modo come furono congegnate le norme di legge relative, è soltanto in funzione di una rigida amministrazione ed economia che possono essere raggiunte le finalità assistenziali dell'Istituto, specie in tempi come gli attuali in cui l'enorme svalutazione del denaro ha sconvolto i rapporti di normale gestione.

Per poter vivere con queste inammissibili vedute personali l'I. N. C. I. S., pur trascurando da oltre un decennio ogni manutenzione ordinaria dei suoi stabili, continua ad indebitarsi per le normali esigenze di bilancio contraendo mutui così detti di emergenza che oggi ammontano già alla imponente cifra di oltre 650 milioni. Tutto ciò nonostante che, fin dal 1940 ed a causa della guerra, sia stato sospeso il pagamento del cinquantesimo del costo delle vecchie costruzioni che l'I. N. C. I. S. paga per legittimarsi

proprietario degli stabili, costruiti non col denaro dello Stato, ma esclusivamente col provento dei mutui concessi da Istituti e Enti non aventi fine di lucro.

Situazione, dunque, nettamente fallimentare che occorre sanare.

Senonchè, posto che il Tesoro rifiuta di intervenire adducendo la ragione che deve difendere il « contribuente italiano » da richieste che ridonderebbero a beneficio di una limitata categoria di cittadini, non resta altra via all'infuori di quella di alienare — attraverso la concessione in riscatto — la parte più vecchia del patrimonio perchè è proprio essa che reclama maggiori spese per manutenzione e riparazioni non più differibili e valutabili nell'ordine di miliardi, se si vuol evitare la completa rovina dei vecchi e malandati stabili dell'I. N. C. I. S.

Pur di resistere a questa ferrea legge economica, l'I. N. C. I. S. tormenta i propri inquilini imponendo, contro ogni norma di legge e talvolta di umanità, balzelli inauditi per aumentare le proprie entrate e per non ricorrere all'accensione di nuovi debiti.

Per dare qualche elemento preciso di riferimento, basti tener presente che gli affitti dell'I. N. C. I. S. i quali, secondo le finalità della legge, dovevano essere più vantaggiosi di quelli della proprietà privata, ricevettero un aumento medio del 400 per cento fin dal 1947, quando gli aumenti autorizzati per la proprietà privata totalizzavano al massimo l'85 per cento.

In prosieguo di tempo l'I. N. C. I. S., non potendo più conseguire per via legale ulteriori aumenti, si è buttato allo sbaraglio consumando abusi su abusi che, per amor di quieto vivere, non sempre vengono portati a conoscenza del magistrato il quale, però, più di una volta li ha repressi.

È stata così inventata l'indennità di ospitalità che può ammontare fino a lire 6.000 mensili per ogni persona ospitata anche se legata da stretto vincolo di parentela con l'inquilino (figlio, fratello).

In proposito il colmo è stato raggiunto recentemente in una ordinanza diramata il 2 luglio 1953 a tutti gli inquilini degli stabili del Lido di Venezia. Essi devono infatti notificare giornalmente in portineria le persone ospitate, con i relativi documenti di identità, affinchè la portinaia (aiutata nella bisogna da due incaricati del Comitato provinciale I. N. C. I. S. i quali possono visitare in qualunque momento l'alloggio per controllare e contare le persone che dormono nei

letti) possa riscuotere il contributo di ospitalità previsto anche per un solo giorno nella cifra di lire 500.

Altra fertile ed illegale invenzione dell'I. N. C. I. S. è la così detta indennità di occupazione applicata, in sostituzione del canone di affitto, nel caso di collocamento a riposo dell'impiegato o alla vedova di lui in caso di morte.

Anche questa indennità varia di misura secondo gli ... umori del momento; e per darne la prova qui basta citare qualche caso saliente:

a) a Cuneo: Calvagno Antonietta: perchè le muore il marito impiegato statale, riceve l'aumento dell'affitto da lire 8.160 all'anno a lire 86.400;

b) a L'Aquila: l'inquilino Pavarozzi Alfredo, perchè collocato a riposo, riceve l'aumento dell'affitto da lire 12.600 a lire 100.800;

c) a Novara: il dottore Patetta Giovanni ha la disgrazia di perdere il padre col quale da venti anni occupava l'alloggio. Dopo solo otto giorni dalla morte del genitore, riceve l'aumento dell'affitto da lire 11.400 a lire 120.000;

d) ad Agrigento: Ingrassia Raffaele: perchè non dipendente statale (ma inquilino ricercato a suo tempo dall'I. N. C. I. S. per evitare che rimanesse sfitto un alloggio) si è visto aumentare l'affitto da lire 16.800 a lire 144.000;

e) a Varese: Colli Tarcisio: perchè non dipendente statale ma, come nel caso precedente, ricercato a suo tempo dall'I. N. C. I. S. per evitare che rimanesse sfitto un alloggio, si è visto aumentare l'affitto, già prima aumentato a lire 31.080 a ben lire 192.000;

Il Colli però ha reagito ed il tribunale di Varese, con sua sentenza, ha annullato l'ingiustificabile aumento ed ha ordinato la restituzione delle somme indebitamente percepite.

La persistenza dell'I. N. C. I. S. in questi inauditi abusi ha fatto sì che anche gli altri Enti di cui all'articolo 1 da qualche tempo ne imitino l'esempio.

* * *

Onorevoli Colleghi, quelle qui rammentate non sono sterili digressioni, ma dimostrano che, ove non concorressero altre ragioni di opportunità politica; di parità di trattamento con altri cittadini; di applicazione di precise norme della Costituzione; di concorrere ad attenuare il fenomeno della disoccupazione

con l'incremento di nuove costruzioni col ricavato dal riscatto; sussisterebbe pur sempre quella assorbente e decisiva dello stato di decozione dell'I. N. C. I. S. e delle conseguenti gravi ed arbitrarie violazioni di legge consumate sempre su scala maggiore, per giustificare la rapida e pratica alienazione della parte vecchia del patrimonio I.N.C.I.S., alla cui direzione sarà bene, peraltro, proporre al più presto persona proveniente dalla gerarchia statale e che dia affidamento di osservare e far osservare la legge.

Criteri direttivi che, secondo la presente proposta di legge, devono guidare il riscatto degli alloggi sono i seguenti:

favorire il riscatto dell'intero fabbricato attraverso le cooperative costituite fra la maggioranza degli inquilini e ciò per poter disporre di maggiori fondi per il rapido reimpiego in nuove costruzioni e per evitare un ulteriore aumento della burocrazia degli Enti proprietari per attendere alle migliaia e migliaia di condomini cui darebbe luogo il sistema, se limitato ai soli riscatti individuali;

rendere operante indefinitamente il sistema del riscatto via via che tutti gli stabili raggiungano i dieci anni di vita ed in modo che gli Enti costruttori non abbiano pesi per manutenzione e riparazioni e trovino, col ricavato, incentivo a maggior numero di nuove costruzioni;

conservare la omogeneità della compagine dell'inquinato consentendo che i locali non adibiti ad uso di abitazione vengano riscattati dalle cooperative (se costituite) per sopperire — col reddito ricavando — alle spese di carattere generale e, nel caso di riscatti individuali, con prelazione per gli altri riscattanti;

prescrivere un minimo di anzianità per l'inquilino che intende riscattare pur tenendosi conto dei trasferimenti da una ad altra città, o da uno ad altro stabile;

assicurare la immediata disponibilità dell'intero prezzo del riscatto con la possibilità di nuovo finanziamento da parte degli Istituti finanziatori nel momento stesso in cui essi vedono estinta la precedente esposizione;

fissare come prezzo-base del riscatto quello venale attuale da accertarsi *ex bono et aequo*, con criteri obiettivi e pratici, da una Commissione arbitrale non molto numerosa, ma nella quale siano rappresentati i diversi interessi con prevalenza di quelli dello Stato;

applicare al prezzo-base così ottenuto la decurtazione di una somma equivalente

ai contributi statali già concessi a tutti i cittadini che si avvalsero del decreto legislativo 22 dicembre 1947, n. 1600.

Quanto al regime degli affitti, si propongono norme semplici e precise per eliminare i gravi abusi finora perpetrati e di cui più avanti si sono rammentati esempi poco edificanti.

Come freno e remora a possibili speculazioni, si propone che i beneficiari del riscatto ed il loro erede legittimo — se unico — non possano più, durante la loro vita, aspirare ad alloggi costruiti con contributo statale.

Si è pure provveduto a ripristinare la giurisdizione ordinaria per le controversie (tranne quelle relative alla assegnazione per le quali deve funzionare la tutela della Giustizia amministrativa) per eliminare la stortura morale, giuridica e costituzionale che giudice inappellabile nelle controversie sia una delle parti in causa.

Sono infine state previste le consuete agevolazioni fiscali idonee a favorire la più rapida e completa applicazione della legge ed il conseguente pieno raggiungimento delle sue finalità.

* * *

Esposti fin qui i principi generali cui si informa la proposta di legge, si passa a rendere ragione delle singole disposizioni.

L'articolo 1 elenca gli Enti rispetto ai quali viene consentito il diritto di riscatto agli inquilini. La enumerazione, però, non è tassativa essendo sembrato opportuno lasciare la possibilità che anche inquilini di altri Enti possano fruire del medesimo trattamento.

Il primo capoverso dell'articolo è stato dettato dalla necessità di riservare gli alloggi in esame alle persone ai cui bisogni la legge si propone di provvedere.

Il secondo capoverso trova giustificazione nell'abuso invalso di notificare sfratti senza alcuna considerazione del fine assistenziale posto a base delle norme in materia.

Con l'articolo 2 si è voluto garantire la tutela del contribuente attraverso l'esclusione di qualsiasi onere per il bilancio dello Stato.

Nell'articolo 3 viene stabilito un periodo minimo di permanenza nell'alloggio e viene favorito l'adattamento dell'alloggio alla costituzione della famiglia, che può variare anche notevolmente col trascorrere degli anni.

Per intuitive ragioni di opportunità politica e di umanità viene riconosciuto il diritto di riscatto anche al pensionato, alla vedova

o agli orfani che si trovino in possesso dell'alloggio al momento della domanda. Infatti è noto che il collocamento in pensione non estingue « in radice » il rapporto di impiego e che il fine assistenziale trova maggiore e più umana significazione nel caso del pensionato, della vedova, o degli orfani dell'impiegato.

L'articolo 4 si basa sull'interesse prevalente di favorire il collocamento dell'intero stabile anziché del singolo alloggio, per il vantaggio di liberare gli Enti da una amministrazione passiva per gli accresciuti oneri di manutenzione e riparazione di vecchi stabili e per evitare l'ulteriore inflazione della burocrazia per tener dietro alle migliaia e migliaia di condomini, cui darebbe luogo il sistema dei riscatti individuali e nei quali condomini gli Enti proprietari si troverebbero a disagio a fianco di privati cittadini con pari diritti.

Era pertanto necessario favorire la creazione di un ente collettivo — cooperativa — non legato al possesso di un appartamento unico e determinato e che potesse presiedere, con le dovute garanzie e coi dovuti limiti, alla ulteriore attuazione della legge, evitandosi, però, che possano essere messi sul lastrico coloro che non intendano riscattare.

Per potenziare la funzione della cooperativa nella futura gestione, si consente alla stessa di poter riscattare anche i locali eventualmente esistenti nello stabile ad uso botteghe, studi, magazzini, ecc., il cui reddito verrà adoperato per le spese generali comuni a tutti i riscattanti.

Il riscatto individuale comincia a funzionare solo quando non sia stata costituita una cooperativa fra la maggioranza degli inquilini di uno stabile o parte autonoma di esso. La possibilità di costituire cooperative per una parte autonoma dei grandi stabili mira ad evitare organismi collettivi con centinaia di componenti fra i quali maggiori possono essere le cause di discordia.

L'articolo 5 mira a snellire la procedura di riscatto ed a stabilire il momento in cui l'Ente alienante viene liberato dal peso della gestione.

Nell'articolo 6 vengono stabiliti i criteri e le modalità per stabilire il prezzo di riscatto.

Per rendere più semplice e aderente alla realtà l'operazione di riscatto si sono abbandonati i criteri di riferimento al prezzo di costo, non sempre facilmente accertabile, e la successiva applicazione ad esso di coefficienti per l'adeguamento e rivalutazione di

tale prezzo di costo. Si è, invece, preferito di assumere come punto di partenza il valore venale di mercato per alloggi soggetti a regime vincolistico (in quanto gli Enti proprietari non potrebbero — finché vige la proroga — disporne liberamente perché occupati) ed applicare a tale valore venale, e per l'evidente stretta analogia, la deduzione di una somma pari all'ammontare dei contributi statali riconosciuti alle cooperative di costruzione di alloggi da assegnare con patto di futura vendita (decreto legislativo 22 dicembre 1947, n. 1600).

Per tale modo i riscattanti vengono posti su piano di perfetta eguaglianza con i cittadini che si avvantaggiarono dei 20 miliardi stanziati ed erogati in applicazione del decreto legislativo n. 1600.

La soluzione adottata risulta anche molto vantaggiosa per gli Enti proprietari, quando si consideri che ad essi è, per legge, rubito il fine di lucro. Essi infatti, mentre devono estinguere i mutui contratti per le costruzioni pagando in moneta deprezzatissima *la stessa cifra nominale a suo tempo mutuata*, vengono ad incassare, *come utile netto di congiuntura*, all'incirca venti volte tanto il costo delle costruzioni.

Questo utile netto, anche se in contrasto con la carenza del fine di lucro, e da ratificare in considerazione della ulteriore sua destinazione alla costruzione di altre case popolari ed economiche destinate alla stessa categoria di cittadini.

Sotto un diverso profilo il suddetto «lucro di congiuntura» deve funzionare come freno morale per non pretendere una perizia esosa, sia nella sostanza che nella procedura. Infatti se è vero l'antico adagio «a cavallo donato non si guarda in bocca», è anche doveroso ed equo che gli Enti alienanti, i quali vengono a trovarsi nella condizione di guadagnare, contro il disposto della legge costitutiva, miliardi su miliardi, si rimettano ad una perizia *ex bono et aequo* affidata ad una commissione arbitrale nella quale vi sono tre componenti rappresentanti il pubblico interesse (ossia quello degli Enti) e due l'interesse privato.

Con quanto detto si è dato ragione anche del contenuto dell'articolo 7.

La perizia-tipo rende semplice, pratico e non costoso l'indispensabile accertamento del valore.

Il lavoro della commissione arbitrale, composta di persone qualificate, può esaurirsi in una sola seduta per uno o più stabili

che possono comprendere anche centinaia di alloggi.

L'incarico ha carattere di *munus publicum* o la eliminazione di un compenso, da una parte nobilita la funzione e, dall'altra, evita maggiori oneri per i riscattanti i quali, notoriamente, non nuotano nell'abbondanza.

In proposito non bisogna dimenticare che si versa in materia di attività sociale in cui la finalità perseguita dallo Stato non è quella di *prendere*, ma quella di *dare*. Ai contadini, infatti si dà o si dovrebbe dare la terra, la motoaratrice, le scorte vive e morte, la casa rurale, senza alcuna procedura di stima e senza aprire la borsa per incassare un numero maggiore o minore di miliardi, ma soltanto per attuare una riforma sociale reclamata dai tempi nuovi. Col piano I. N. A.-Casa si dà un alloggio confortevole al lavoratore, senza angariarlo con perizie e con controversie in giudizi di primo, o di secondo, o di terzo grado, ma affinché possa *subito abitarlo* con la propria famiglia e trascorrere nel nuovo sacro familiare ore di riposo e di letizia ristoratrice dopo il lavoro ed attendere convenientemente a quei «compiti relativi» di cui parla l'articolo 31 della Costituzione e che si sostanziano nell'allevamento e nella educazione dei figli che saranno i cittadini di domani.

Con questi riferimenti e richiami si giustifica la semplicità scheletrica proposta per tutta la procedura di stima e di riscatto.

Il dipendente statale è anche esso un lavoratore al servizio dello Stato e deve godere, senza esasperanti formalità, dello stesso trattamento che godono, nella soggetta materia, gli altri lavoratori. Prescrivere discriminazioni equivale a violare apertamente il principio di eguaglianza dei cittadini sancito nell'articolo 3 della Costituzione.

Le disposizioni dell'articolo 8 mirano alla realizzazione delle finalità di natura pubblicistica che la legge si propone, ossia quelle di favorire ed incrementare nuove costruzioni di case e di alleviare, attraverso tale processo costruttivo, il fenomeno della disoccupazione. Si incoraggia, cioè, con apposito premio, il riscatto col risparmio privato e, in difetto, si assicura, attraverso una rinnoiazione del vecchio finanziamento — che viene estinto — l'immediato incasso totale del prezzo di riscatto attraverso l'utilissimo veicolo giuridico della cooperativa.

L'articolo in esame disciplina pure in modo umano le ipotesi di insolvenza sopravvenuta e, con opportune rigorose cautele,

riammette al riscatto, dopo almeno un anno, l'insolvente che, però, sia in grado di dare garanzia di non incorrere in ulteriore insolvenza.

L'articolo 9 mira ad assicurare il raggiungimento delle finalità, ancora di natura pubblicistica, scaturenti dalle operazioni di riscatto. A tale fine il ricavato, dopo estinte le passività degli Enti proprietari per i finanziamenti originari e per la precedente gestione, va a costituire un fondo per il reimpiego, entro un anno, nella costruzione di case simili a quelle riscattate e con pari destinazione. Parte delle nuove costruzioni, o tutte, potranno essere, come da più parti viene fatto presente, destinate ad alloggi di servizio per i trasferimenti degli impiegati da una ad altra sede.

Per quanto riguarda i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, l'articolo 10, nella prima parte, mira a conservare omogeneità nella compagine dei futuri condomini e, nel capoverso, assicura la permanenza di iniziative di natura assistenziale per l'inquinato.

Gli articoli 11 e 13 mirano a porre ordine nello scomposto comportamento contrario alla legge degli Enti cui si riferisce la presente proposta.

Si è voluto infatti scrivere nella legge positiva, una volta per sempre, che gli enti pubblici e quelli privati che provvedono ad esigenze di carattere pubblico, devono vivere, nella soggetta materia, nei binari della legalità ed adempiere lealmente alla funzione assistenziale e calmieratrice loro affidata dalla legge.

Finché il sistema vincolistico in materia di affitti dovrà essere mantenuto, vi sia soggetta, con la proprietà privata, anche quella degli enti cui si riferisce la presente proposta.

L'aggiornamento degli affitti, per essere una cosa seria e legale, deve essere fatta di tre in tre anni e con la dovuta garanzia del decreto del Presidente della Repubblica.

Per attenuare il peso degli affitti degli stabili di recente e di nuova costruzione dell'I. N. C. I. S., si propone il ripristino — aggiornato nell'ammontare — del contributo che per tale finalità forniva l'Opera nazionale di previdenza per impiegati statali. Il contributo, infatti, rientra nelle finalità dell'Opera nazionale, la quale trae i mezzi finanziari da trattenute percentuali sugli stipendi ed assegni degli impiegati statali ed è noto che oggi stipendi ed assegni sono, nominalmente, di gran lunga superiori a quelli del 1924 quando fu introdotto il contributo. Non si tratta dunque né di un prelievo abusivo né di un prelievo notevole.

L'articolo 12 mira a legalizzare una situazione di fatto legittimamente formatasi dopo la liberazione in ordine a locali goduti da istituzioni fasciste alle quali si sostituirono quelle della liberazione.

Nel capoverso si provvede, finalmente, alla sostituzione del rappresentante della cessata Associazione fascista generale del pubblico impiego con quello della Associazione nazionale inquilini I. N. C. I. S. che ne ha assunto, in regime democratico, i compiti nella soggetta materia.

L'articolo 14 contiene le agevolazioni fiscali consuete in materia.

Gli articoli 15, 16 e 17 non hanno bisogno di essere illustrati qui dopo quanto è stato detto nella prima parte di questa relazione.

L'articolo 18 si giustifica con la necessità di evitare le complicazioni che la normale *vacatio legis* potrebbe importare rispetto alle norme contenute nell'articolo 1, ultimo capoverso, e 13, capoverso.

PROPOSTA DI LEGGE

TITOLO PRIMO.

RISCATTO DEGLI ALLOGGI

ART. 1.

Può essere riscattata la proprietà degli alloggi appartenenti:

a) all'Istituto nazionale case impiegati statali (I. N. C. I. S.);

b) all'amministrazione autonoma delle ferrovie dello Stato, per le case economiche dei ferrovieri di cui al testo unico sull'edilizia popolare ed economica 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni; al decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 29 luglio 1946, n. 95 e successive modificazioni, e al regio decreto 7 aprile 1925, n. 405;

c) all'amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni, limitatamente alle case di cui all'ultima parte della lettera precedente;

d) ad altri Istituti ed Enti non aventi fine di lucro da designare con decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministro dei lavori pubblici.

Il diritto di riscatto compete al richiedente che abbia titolo valido per l'occupazione dell'alloggio.

Gli sfratti intimati agli inquilni degli Enti sopra nominati per ragioni diverse da quelle di morosità o moralità, che non siano stati ancora eseguiti, si intendono annullati qualora entro un mese dalla pubblicazione della presente legge venga presentata domanda di riscatto.

ART. 2.

Le operazioni di riscatto non devono recare onere di bilancio allo Stato.

ART. 3.

Per essere ammesso al riscatto l'inquilino deve essere almeno da cinque anni nel godimento di un appartamento degli Enti di cui all'articolo 1, anche se in località e stabili diversi, e deve essere in regola col pagamento della pigione.

La domanda di riscatto può essere presentata per l'appartamento occupato all'atto della domanda, salvo scambio con altro inquilino.

Il diritto di riscatto compete anche all'inquilino pensionato, alla vedova ed agli eredi legittimi che si trovino ancora nel possesso dell'alloggio al momento della domanda.

ART. 4.

Il riscatto può riguardare l'intero stabile o una parte autonoma di esso, oppure il singolo alloggio.

Tutti gli stabili vengono ammessi al riscatto via via che si compie il decimo anno dalla dichiarazione di abitabilità. Soltanto in via eccezionale potrà essere ammesso il riscatto individuale in stabile che non abbia maturato il decennio di abitabilità e ciò quando l'aspirante al riscatto abbia maturato un ventennio di anzianità in stabili dell'Ente di cui trattasi, anche se in località diverse.

Il riscatto dell'intero stabile o di una parte autonoma di esso può aver luogo a favore di una cooperativa costituita fra la maggioranza degli inquilini, i quali abbiano titolo giuridico ai sensi dell'articolo 1 e che versino nelle condizioni previste nell'articolo 3, ed ha la precedenza sui riscatti richiesti dai singoli.

In un secondo tempo la cooperativa provvede al trapasso degli alloggi in testa ai singoli inquilini aventi diritto al riscatto ed assegna quelli non richiesti in riscatto ad altri soci della cooperativa aventi i requisiti di legge per occupare alloggi dell'Ente di cui si tratta. Tuttavia l'occupante dell'alloggio godrà della proroga secondo la legge comune e fino a quando durerà il regime vincolistico.

Qualora non venisse costituita la cooperativa fra la maggioranza degli inquilini presenti nello stabile all'atto della pubblicazione della presente legge, o fra quelli di una parte autonoma di esso, si darà corso ai riscatti individuali.

Per parte autonoma di uno stabile si intende l'assieme degli alloggi che immette sulla medesima scala.

Nel caso di costituzione di cooperativa, la stessa potrà riscattare anche i locali ad uso diverso dall'abitazione (negozi, studi, magazzini, ecc.) da considerarsi come locali di uso comune per tutti i soci ed il cui reddito verrà adoperato per le spese generali di acqua potabile, fognatura, portierato, ecc.

ART. 5.

La procedura di riscatto si inizia con lettera raccomandata e ricevuta di ritorno indirizzata alla rappresentanza locale dell'Ente

proprietario, accompagnata dalla ricevuta di un deposito di lire mille quale fondo spese, e si perfeziona con l'atto notarile di riscatto.

Dalla data dell'atto di riscatto cessa, per l'Ente proprietario, la gestione dello stabile riscattato dalla cooperativa o dalla maggioranza degli inquilini agenti separatamente e subentra, ad ogni effetto, quella della cooperativa o del condominio fra i singoli riscattanti se questi raggiungano almeno il 51 per cento dei locali.

Nella ipotesi di riscatti individuali troveranno applicazione le norme di diritto comune sul condominio.

ART. 6.

Il prezzo di riscatto è dato dal valore venale dell'alloggio — da considerarsi come soggetto a vincolo fino a quando vigerà il regime vincolistico — e comprenderà la quota parte afferente ai locali e servizi di uso comune dello stabile. A tale prezzo sarà applicata una decurtazione di una percentuale equivalente al complesso dei contributi massimi concessi dallo Stato con l'articolo 1 del decreto legislativo 22 dicembre 1947, n. 1600, alle cooperative per la costruzione di case popolari da assegnare in locazione con patto di futura vendita.

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.

Il prezzo di riscatto è determinato da una stima-tipo da farsi per ogni stabile e da rapportarsi a metro quadrato di superficie utile dei locali, distinti per piano e per esposizioni verso strada o meno. Ancora per metro quadrato utile saranno stimati i servizi nonché le terrazze ed i balconi. Si terrà inoltre conto della ulteriore esenzione fiscale ove esistente.

ART. 7.

La stima-tipo sarà fatta, entro sessanta giorni dalla prima domanda di riscatto, da una commissione arbitrale composta di cinque membri come appresso:

a) dal presidente del tribunale che la presiede e la convoca *ope legis*;

b) dall'intendente di finanza, per gli alloggi appartenenti all'I. N. C. I. S. o all'amministrazione ferroviaria o postale, oppure dal legale rappresentante locale dell'Ente proprietario;

- c) dall'ingegnere capo del Genio civile;
- d) da un delegato dell'Associazione nazionale inquilini I. N. C. I. S. e, per gli stabili non appartenenti all'I. N. C. I. S., da eleggere per corrispondenza e su richiesta del presidente del tribunale da tutti gli inquilini dell'Ente proprietario residente nella città sede del tribunale;
- e) da un inquilino dello stabile del cui riscatto si tratta, designato da tutti gli inquilini dello stabile stesso.

La perizia-tipo ha valore legale per tutti gli alloggi esistenti nello stabile.

I componenti della commissione arbitrale non hanno diritto ad alcun compenso e devono adempiere personalmente all'incarico. Soltanto in caso di grave impedimento fisico di lunga durata possono delegare altra persona di pari condizione.

Contro l'operato della commissione arbitrale non è ammesso alcun gravame.

Qualora la commissione arbitrale non abbia depositato nella cancelleria del tribunale la perizia-tipo nel termine massimo di sessanta giorni dalla prima domanda di riscatto, il presidente del tribunale, su richiesta dell'interessato, domanda la stima-tipo ad un perito iscritto nell'albo, fissandogli il termine improrogabile di trenta giorni dalla prestazione del giuramento nelle sue mani per il deposito della relazione di stima nella cancelleria. La stima del perito è definitiva e non è soggetta ad alcun gravame. Le spese della perizia giudiziale sono ripartite fra tutti i riscattanti.

Copia della perizia-tipo della commissione arbitrale o del perito deve essere portata a conoscenza di tutti gli interessati mediante affissione per otto giorni consecutivi nella portineria dello stabile cui si riferisce, a cura dell'Ente proprietario.

ART. 8.

Il prezzo di riscatto, quando non venga pagato per intero al momento della redazione dell'atto notarile — nel qual caso verrà dedotto un premio pari al 10 per cento del prezzo stesso — deve essere dal riscattante corrisposto, con la maggiorazione dell'interesse annuo del 3 per cento, nel periodo di 25 anni in tante semestralità anticipate eguali con decorrenza 1° gennaio e 1° luglio e comprensive di capitale ed interessi.

Gli Istituti che hanno finanziato le costruzioni degli stabili dell'I. N. C. I. S., qualora richiesti dalle cooperative di cui all'arti-

colo 4, sono tenuti a fornire, alle medesime condizioni dei finanziamenti in corso i quali verranno estinti nel modo di cui all'articolo seguente, le somme occorrenti per il riscatto conservando, per il nuovo finanziamento, la garanzia reale dell'ipoteca di primo grado ripartita sui singoli alloggi in proporzione del rispettivo prezzo di riscatto. Il debito risultante dal nuovo finanziamento sarà ammortizzato in almeno 25 anni con semestralità anticipate eguali.

Qualora il riscattante non abbia corrisposto tre semestralità consecutive del prezzo di riscatto, su richiesta dell'Ente proprietario, potrà essere dichiarato decaduto dal diritto di riscatto con semplice decreto del presidente del tribunale emesso sulla base dell'atto di costituzione in mora e non soggetto ad alcun gravame. In tal caso le somme già pagate vengono imputate a titolo di affitto da calcolarsi in armonia a quello pagato dai non riscattanti e la differenza viene restituita all'interessato decurtata delle spese incontrate per far dichiarare la decadenza.

Trascorso almeno un anno dalla declaratoria di decadenza, e qualora l'alloggio non sia stato dato in riscatto ad altro aspirante avente i requisiti di legge, la domanda di riscatto potrà essere ripresentata a condizione che venga offerta una cauzione pari a tre semestralità da valere, omissis ogni interesse, a coprire le ultime tre semestralità.

In qualunque momento il riscattante può abbreviare il periodo di riscatto e, qualora corrisponda almeno tre annualità in unica soluzione, avrà diritto ad un premio del 10 per cento sulle somme pagate, fermo restando l'obbligo di pagare alle singole scadenze le rimanenti semestralità senza poterle sospendere per l'avvenuto accorciamento del periodo di riscatto.

Col pagamento dell'intero prezzo di riscatto deve essere cancellata l'ipoteca gravante sull'alloggio riscattato.

ART. 9.

Le somme ricavate dalle operazioni di riscatto devono essere immediatamente versate dagli Enti proprietari in un conto speciale presso la Cassa depositi e prestiti per essere erogate anzitutto per l'estinzione anche parziale dei finanziamenti occorsi per le singole costruzioni; in secondo luogo per l'estinzione delle altre passività incontrate per la gestione, manutenzione e riparazione degli stabili dell'Ente proprietario con precedenza per quelli riscattati. Il rimanente

deve essere reimpiegato, entro un anno dalla riscossione, nella costruzione di altri alloggi di tipo popolare ed economico secondo le finalità legali o statutarie degli Enti proprietari.

ART. 10.

I locali affittati o adibiti per uso diverso dall'abitazione, quando non siano stati richiesti in riscatto dalle cooperative di cui all'articolo 4, saranno alienati al prezzo venale e con prelazione a favore di inquilini dello stabile i quali abbiano riscattato per contanti il proprio alloggio. Il ricavato sarà versato ed utilizzato in conformità dell'articolo precedente.

Tuttavia i locali attualmente affittati o comunque adibiti ad uso di opere assistenziali, quali associazioni tra inquilini, mutue sanitarie, cooperative di consumo, mense economiche, circoli ricreativi o di cultura, teatri, cinematografi, dovranno essere conservati per i predetti usi e potranno essere concessi in riscatto soltanto a consorzi costituiti fra condomini col vincolo della destinazione a fini assistenziali.

TITOLO SECONDO.

REGIME DEGLI AFFITTI

ART. 11.

Entro tre mesi dalla pubblicazione della presente legge gli Enti di cui all'articolo 1 devono presentare al Ministro dei lavori pubblici ed a quello del tesoro, i quali ne provocheranno l'approvazione con decreto del Presidente della Repubblica, un piano di adeguamento dei canoni di affitto con riferimento a quelli vigenti per la proprietà privata soggetta a vincolo ed in maniera che gli affitti per gli stabili di proprietà degli Enti di cui trattasi risultino inferiori del dieci per cento per ogni aumento autorizzato per la proprietà privata di pari condizione.

Ogni aumento superiore che fosse stato già applicato, sotto qualsiasi denominazione o per qualsiasi motivo, verrà eliminato con decorrenza dall'entrata in vigore della presente legge.

Qualora l'Ente non presenti il piano di adeguamento, sarà provveduto di ufficio con decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministro dei lavori pubblici e di quello del tesoro, di concerto con quello della giustizia.

Non è consentito di presentare nuovo piano di adeguamento degli affitti se non siano decorsi tre anni dalla data di quello precedente.

Il contributo a carico dell'Opera nazionale di previdenza per unimpiegati statali di lire 5.500.000 stabilito nel decreto legislativo 25 ottobre 1924, n. 1944, per mitigare gli affitti degli alloggi dell'I. N. C. I. S. e di poi soppresso, è ripristinato con la stessa finalità, per gli stabili di recente o nuova costruzione dell'I. N. C. I. S., ed è elevato a lire 50.000.000, all'anno. Correlativamente è soppressa la disposizione contenuta nel terzo capoverso dell'articolo 379 del testo unico 28 aprile 1938, n. 1165.

ART. 12.

I locali già di proprietà o affittati ad Enti similari di quelli indicati nell'articolo 1 della presente legge e non più esistenti quali: dopolavoro, gioventù italiana del littorio; gruppi rionali fascisti e simili, dovranno essere conservati per l'uso dei nuovi Enti, anche se solo Enti di fatto, che vi si installarono dopo la liberazione, come ad esempio Enti assistenziali, o sindacati di categoria o partiti politici, purché questi ultimi siano rappresentati alla Camera o al Senato con almeno venti deputati o senatori.

Al presidente dell'Associazione generale fascista del pubblico impiego ed al fiduciario della stessa, contemplati negli articoli 349, lettera g), e 352 del testo unico del 28 aprile 1938, n. 1165, sono sostituiti, rispettivamente, il presidente nazionale e quello della Sezione provinciale o locale dell'Associazione nazionali inquilini I. N. C. I. S.

ART. 13.

Il regime vincolistico degli affitti, vigente per la proprietà privata, è esteso agli alloggi concessi in affitto dagli Enti di cui all'articolo 1 della presente legge.

Le intimazioni di sfratto, le procedure di graduazione degli sfratti, nonché le esecuzioni in corso alla data di pubblicazione della presente legge, se non dovute a ragioni di morosità o moralità, sono annullate.

TITOLO TERZO.

DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

ART. 14.

Per tutti gli atti e le operazioni inerenti al riscatto sono applicabili le agevolazioni fiscali stabilite a favore delle cooperative

nonché dal testo unico 28 aprile 1938, n. 1165, e dalla legge 2 luglio 1949, n. 408.

La registrazione dell'atto di riscatto è assoggettata soltanto al pagamento di tassa fissa.

Nel caso di costituzione di cooperative previste dall'articolo 4. l'ulteriore trapasso dell'alloggio dalla cooperativa all'inquilino avente diritto si considera come un unico atto di trapasso ai fini fiscali.

Per i lavori di riparazione, restaurazione e trasformazione dei locali riscattati è concessa l'esenzione dai dazi sui materiali a condizione che le opere vengano iniziate entro un biennio dalla data dell'atto di riscatto.

ART. 15.

Al dipendente o pensionato statale, o vedova o orfano che abbia ottenuto il riscatto dell'alloggio a norma dell'articolo 1 della presente legge ed al suo erede legittimo — se unico — non sarà più consentito di ottenere in affitto o a riscatto altro alloggio degli Enti indicati nell'articolo 1 o comunque costruiti con contributo statale.

ART. 16.

La cognizione di qualsiasi controversia fra gli enti di cui all'articolo 1 della presente legge ed i rispettivi inquilini spetta al giudice ordinario, fatta però eccezione per i ricorsi contro le assegnazioni, ove ammessi, per i quali decide in via definitiva l'organo centrale dell'Ente interessato contro il cui provvedimento è ammesso il ricorso al Consiglio di Stato anche per il merito.

ART. 17.

È abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile, anche parzialmente, con la presente legge.

ART. 18.

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