

N. 68, 416, 454, 1298-A

CAMERA DEI DEPUTATI

RELAZIONE DELLA IV COMMISSIONE PERMANENTE

(FINANZE E TESORO)

(RELATORE VALSECCHI)

SULLE

PROPOSTE DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati BERNARDI, BUZZELLI e CAPALOZZA

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 (68)

d'iniziativa dei Deputati BERNARDI, CAPALOZZA e BUZZELLI

Estensione delle disposizioni per il rinnovamento graduale del patrimonio degli Istituti ed Enti di edilizia economica e popolare agli Istituti autonomi per le case popolari (416)

d'iniziativa dei Deputati RICCIO, LEONE, MAZZA, LONGONI, CERVONE e TITOMANLIO VITTORIA

Rinnovazione graduale del patrimonio immobiliare dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato e degli istituti similari al fine di incrementare le nuove costruzioni, e disciplina di alcuni rapporti fra gli stessi enti e i loro inquilini (454)

d'iniziativa dei Deputati CAIATI, CASTELLI AVOLIO e CERVONE

Concessione in proprietà, a favore degli attuali assegnatari delle case dello Stato, dei comuni, delle province, degli Istituti provinciali per le case popolari, dell'Istituto nazionale case impiegati statali (I. N. C. I. S.), dell'I. N. A.-Casa e delle altre Amministrazioni ed Enti pubblici e disposizioni per la costruzione di nuove case popolari ed economiche con patto di assegnazione in proprietà (1298)

Presentata alla Presidenza il 13 dicembre 1957

PREMESSE

ONOREVOLI COLLEGHI!

Nel 1950 l'onorevole Lecciso e numerosi altri deputati presentarono alla Camera dei deputati una proposta di legge tendente alla « Rinnovazione graduale del patrimonio immobiliare dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato e degli Istituti similari al fine di incrementare le nuove costruzioni, e disciplina di alcuni rapporti fra gli stessi enti e i loro inquilini ».

Notevolmente modificato dalla IV Commissione permanente finanza e tesoro, la proposta di legge venne discussa in sede di Assemblea plenaria nelle giornate dal 24 al 31 marzo 1953 senza che peraltro si pervenisse all'approvazione del testo.

Lo scioglimento della Camera fece poi decadere l'iniziativa (a).

Qualche mese dopo l'inizio della seconda legislatura, il 18 agosto 1953, gli onorevoli Bernardi, Buzzelli e Capalozza presentarono la proposta di legge n. 68, recante « Disposizioni per il rinnovamento graduale del patrimonio immobiliare dell'I. N. C. I. S. ed Istituti similari e disciplina di alcuni rapporti fra essi ed i rispettivi inquilini ».

Il titolo della proposta permane identico a quello della decaduta proposta Lecciso, l'oggetto è sempre il *rinnovamento graduale* del patrimonio dell'I. N. C. I. S., attenuato tuttavia dalla soppressione dell'affermazione

relativa alla finalità di incrementare le nuove costruzioni.

Sempre gli stessi deputati, con atto della Camera n. 416, proposero la « Estensione delle disposizioni per il rinnovamento graduale del patrimonio degli Istituti ed Enti di edilizia economica e popolare agli Istituti autonomi per le case popolari ». Articolo unico, che dilata a tutti gli Istituti autonomi per le case popolari, insieme alla cura per il rinnovamento del loro patrimonio edilizio, il principio della alienazione degli immobili in favore degli inquilini che li occupano.

Pochi giorni dopo, il 3 dicembre 1953, gli onorevoli Riccio, Leone, Mazza, Longoni, Cervone e Titomanlio Vittoria presentarono un'altra proposta, che prese il n. 454, uguale nel titolo a quella presentata dall'onorevole Lecciso.

Infine, esattamente un anno dopo, il 3 dicembre 1954, con atto n. 1298, gli onorevoli Carati, Castelli Avolio e Cervone proposero un nuovo provvedimento dal seguente titolo: « Concessione in proprietà, a favore degli attuali assegnatari, delle case dello Stato, dei comuni, delle provincie, degli Istituti provinciali per le case popolari, dell'Istituto nazionale case impiegati statali (I. N. C. I. S.), dell'I. N. A.-Casa e delle altre Amministrazioni ed Enti pubblici e disposizioni per la costruzione di nuove case popolari ed economiche con patto di assegnazione in proprietà ».

(a) Vale la pena di ricordare, sommariamente, i criteri cui si ispirò la IV Commissione Finanze e Tesoro della passata legislatura nel predisporre le norme da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea, così come è dato ricavarli dalla relazione che accompagnò la proposta di legge. Favorevole in via di massima al riscatto delle Case I N C I S., quella Commissione pose tuttavia « la condizione che fosse salvaguardata la funzionalità degli enti proprietari e stabili che la possibilità del riscatto doveva essere effettuata sulla base del criterio economico - valore di mercato - con un premio valevole a stimolare il risparmio da essere investito nel riscatto stesso ». « La Commissione, si legge nella relazione, ha ritenuto che la finalità precipua alla quale bisognava aver riguardo fosse quella di render possibile la costruzione di nuovi alloggi, in favore delle categorie meno abbienti, allo scopo sia di consentire agevolazioni in favore dei futuri inquilini, sia di concorrere alla soluzione del vasto e grave problema causato dalla deficienza degli alloggi. La finalità quindi di dare in proprietà agli inquilini gli appartamenti occupati di proprietà dei vari

enti, diveniva il mezzo e non già il fine, essendo evidente che per un elementare senso di giustizia, bisognava più preoccuparsi di coloro che fino ad oggi non avevano potuto giovare di un alloggio a prezzo equo, che di dare in proprietà l'alloggio a coloro che già avevano il beneficio di non sottostare alle comuni difficoltà ».

Si adottò, perciò, quale misura del prezzo del riscatto il criterio del valore di mercato, temperato dalle concessioni di un premio base in favore dell'acquirente, oltre ad un eventuale premio per anticipato pagamento. Ogni altro criterio, facente capo al prezzo di costo ed a coefficienti di maggiorazione non è stato accettato dalla Commissione. Un altro criterio volle quella Commissione tener fermo, e cioè quello di consentire alle Amministrazioni interessate agli alloggi I. N. C. I. S. « di potere, con relativa facilità, disporre i necessari spostamenti di personale », assicurando « la possibilità di accrescimento del patrimonio, consentendo le alienazioni ai fini di nuove costruzioni e lasciando poi una quantità patrimoniale in assoluta disponibilità degli enti per l'attuazione delle loro esigenze ».

In un anno, evidentemente, si è fatta molta strada e la più recente delle proposte di legge copre ormai quasi del tutto l'area delle costruzioni eseguite per conto degli Enti pubblici. Non solo, ma l'oggetto della operazione che si vuole realizzare è chiaramente denunciato: non la rinnovazione graduale del patrimonio degli Enti, ma la concessione di esso in proprietà degli assegnatari e la costruzione di nuove abitazioni con patto di assegnazione in proprietà.

Il Presidente della Commissione finanze e tesoro nominò relatore per la proposta n. 68 l'onorevole Caiati, e, successivamente, per la proposta n. 416, vi appaiò il defunto collega onorevole Selvaggi.

Alla cura degli stessi relatori vennero poi affidate anche le proposte n. 454 e n. 1298.

Si tennero diverse riunioni in sede referente, cui parteciparono anche i Ministri dei lavori pubblici, dei trasporti e delle poste e delle telecomunicazioni. Si concluse con la nomina di un Comitato ristretto, cui venne demandato il compito di formulare un testo unificato, sostitutivo delle quattro proposte di legge. Detto testo si intitola: « Concessione in proprietà degli attuali assegnatari delle case dello Stato, dei comuni, delle provincie, degli Istituti autonomi per le case popolari, dell'Istituto nazionale case impiegati statali (I. N. C. I. S.) e delle altre Amministrazioni ed Enti pubblici — Disposizioni per la costruzione di nuove case popolari ed economiche con patto di assegnazione in proprietà », ed è il testo sul quale ora la Camera è chiamata a discutere ed a decidere. Rispetto alla proposta n. 1298 è da rilevare l'esclusione dalla elencazione specifica dell'I. N. A. Casa.

Su di esso si aprì un nuovo esame in sede di Commissione ed il Governo presentò al riguardo una serie di emendamenti, costituenti a loro volta un diverso testo organico, che vien pubblicato in calce alla presente relazione. Doveva essere preso a base della ulteriore discussione il testo parlamentare unificato od il testo governativo? Per diverse ragioni si tenne fermo al testo parlamentare e, attraverso la nomina di un nuovo piccolo Comitato, si dispose per l'approntamento di alcuni emendamenti, di cui il relatore avrebbe dovuto tener conto in sede opportuna.

Senonché la Commissione si trovò nella necessità di dover provvedere alla sostituzione dei due relatori, di cui uno era tragicamente e dolorosamente scomparso, l'altro era stato chiamato ad incarico di Governo. Fu nominato così l'onorevole Bima, il quale, dopo

di aver esaminato e studiato la materia, si convinse a presentare a sua volta un nuovo testo, che in sostanza era un testo di delega al Governo. La Commissione non accolse la proposta e l'onorevole Bima declinò l'incarico di relatore.

Durante la seduta del 25 settembre del corrente anno, perciò, il Presidente della Commissione incaricò lo scrivente di preparare la relazione per l'Aula, nell'intesa — consenzienti tutti i Commissari — che il lavoro si dovesse riferire al ricordato testo sostitutivo formulato dal Comitato ristretto, così come esso risulta alla stampa. A richiesta del neo relatore fu precisato doversi trattare di una relazione illustrativa, che quindi non vuole concludere in senso favorevole od in senso contrario, anche perché, in definitiva, sia pure nei limiti di competenza di una qualsiasi Commissione parlamentare in sede referente, la Commissione stessa non ha concluso la discussione con un formale voto univoco o con un voto di maggioranza.

Il compito del relatore non è stato facile, soprattutto per il fatto che egli intese suo dovere di informare la Camera — sia pure per larghe approssimazioni — sulla entità dei valori afferenti al problema di cui trattasi.

A prescindere da alcune notizie relative all'I. N. C. I. S. riportate nella proposta Riccio e peraltro notevolmente superate, al relatore non fu dato di poter reperire, se non con una indagine diretta, almeno alcuni dati che servissero ad illustrare assai parzialmente la portata economico-finanziaria delle operazioni poste in essere da una eventuale approvazione della proposta di legge.

Gli onorevoli colleghi comprenderanno che per adempiere al dovere di presentare un compiuto inventario dei beni oggetto della proposta di legge ed un prospetto relativo al loro valore, sarebbe occorso un tempo considerevolmente più lungo di quello che il relatore si è prefisso per consegnare la sua relazione e sarebbe stata altresì necessaria una collaborazione di esperti non sempre facile ad ottenersi. Chi è in grado, per esempio, di poter calcolare l'ammontare in numero ed in valore, originario e di mercato, delle case dei comuni e delle province costruite con il contributo dello Stato, se non attraverso un censimento da effettuarsi presso tutti gli enti locali? E quanto tempo occorre per poter rispondere con esattezza, quando lo si voglia, a questo interrogativo?

È perciò giocoforza utilizzare i soli dati che è stato possibile raccogliere, lasciando poi all'esperienza di ciascuno, all'induzione

dei singoli ed alle notizie certe che d'altra fonte potessero pervenire, il compito di affermare, per grandi linee e nel miglior modo possibile, il problema nella sua entità.

È tuttavia innegabile che l'argomento di cui ci si sta occupando è giunto, per così dire, a maturazione e che su di esso ci si debba pronunciare nel modo più conforme all'interesse generale. Rendono testimonianza di ciò le numerose sollecitazioni pervenute al relatore da colleghi di ogni parte della Camera; le pressioni su di lui esercitate, nel pur breve tempo trascorso dal conferimento dell'incarico, da una folla di persone, interessate in qualche modo ad una soluzione del problema.

I SOGGETTI PASSIVI

Diversamente di quello che, a prima vista, si potrebbe desumere dalla lettura del titolo della proposta di legge (che dovrebbe essere modificato), l'articolo 1 configura i soggetti passivi delimitandone l'estensione e dettando l'obbligatorietà della cessione in proprietà solo per quegli alloggi che gli Istituti per le case popolari, le province, i comuni ed altri enti ed Istituti abbiano costruito con il concorso del contributo dello Stato (a).

Per contro nessun limite è previsto per gli alloggi costruiti dall'Amministrazione delle ferrovie dello Stato, da quella per le poste e telecomunicazioni (b) e per quelli costruiti a spese dello Stato in favore dei senza tetto per eventi bellici e dei cittadini colpiti da calamità naturali.

(a) Gli altri Enti ed Istituti sono quelli contemplati dall'articolo 16 del testo unico sull'edilizia economica e popolare, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 e successive modificazioni. Per comodità si trascrive la norma richiamata.

Articolo 16 - «Omissis 1°) L'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, 2°) I comuni che provvedono direttamente alla costruzione delle case popolari, 3°) Gli Istituti autonomi per le case popolari, 4°) Le gestioni speciali di cui all'articolo 22, ultimo comma, 5°) Le società di assistenza e di beneficenza che provvedono agli alloggi per i poveri, 6°) Gli Enti che si propongono di costruire case da locare ai loro impiegati e salariati, 7°) Le società cooperative per la costruzione e l'acquisto di case popolari ed economiche a favore dei propri soci, 8°) Le società cooperative di credito e le società di mutuo soccorso, che si uniformino alle disposizioni del presente testo unico e che istituiscano sezioni speciali con norme statutarie e con gestione e contabilità distinte e separate, per costruire od acquistare case popolari od economiche a vantaggio dei propri soci, 9°) I soci delle società menzionati nei precedenti numeri 7°) ed 8°) (la legge in esame non li contempla), 10°) L'Ente edilizio di Reggio Calabria per la costruzione di case popolari, 11°) L'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani per la ricostruzione di case popolari a favore dei giornalisti professionisti,

Tutti questi Enti ed Amministrazioni qualora volessero o dovessero continuare nell'attività di costruzione, col contributo dello Stato, gli uni, anche senza contributo gli altri, sono tenuti ad assegnare i nuovi alloggi con patto di futura vendita.

La norma è tale da modificare sostanzialmente la natura degli Enti costruttori, i quali, per tutta o per buona parte della loro attività, verrebbero ad assumere nell'immediato avvenire la figura di Enti di costruzione edilizia per conto terzi.

È bene perciò che si richiamino brevemente le ragioni per cui sono sorti gli Enti di che trattasi e quelle per le quali gli Enti territoriali e le Amministrazioni dello Stato abbiano, ad un certo momento, iniziato la costruzione di case.

* * *

Il miserando spettacolo di gente che, senza loro colpa non riesce a trovare un tetto per sé e per la propria famiglia è all'origine prima di tutte le iniziative, in prosieguo di tempo variate ed allargate, che sono state prese nel nostro Paese per dare alloggio a chi ne risulta privo. E furono, prima ancora dello Stato, alcune Amministrazioni comunali, specialmente di grandi città, quelle che diedero l'esempio nel campo delle costruzioni popolari.

La grossa questione approdò alla Camera al principio del secolo e toccò al Luzzatti concepire la prima legge relativa all'edilizia popolare (c). Successivamente si ebbero molte altre leggi di modifica e di ampliamento,

12°) Gli Enti e le società cooperative costituite per la trasformazione fondiaria, irrigazione, e colonizzazione, che provvedono alla costruzione di borgate rurali, 13°) Gli altri Enti morali e società costituiti con lo scopo di costruire senza finalità di lucro case popolari da assegnare in locazione con patto di futura vendita e di riscatto, sempre che i loro Istituti si uniformino alle disposizioni dell'articolo 37 del presente testo unico, 14°) Le scuole e gli Istituti governativi di istruzione tecnica e le scuole governative di avviamento professionale che si propongono di costruire sui terreni di loro proprietà, case da locare ai propri dipendenti. Le Gestioni speciali di cui all'articolo 22, ultimo comma, sono « Gli Enti di diritto pubblico che esplicano nel territorio del Regno attività industriale estrattiva di interesse nazionale ai fini dell'autarchia economica e che per le condizioni locali dell'esercizio della loro industria si trovino nella necessità di provvedere agli alloggi degli operai nei pressi degli stabilimenti » Detti alloggi dovevano concedersi in locazione agli operai stessi.

(b) Inespugnabilmente il testo non fa cenno dell'Azienda di Stato per i servizi telefonici, che si trova sullo stesso piano dell'Amministrazione autonoma delle poste e delle telecomunicazioni.

(c) Legge del 1903, n. 254 Cir. *Atto della Camera dei deputati*, n. 134 della XXI Legislatura, II Sessione.

che via via si armonizzarono sinteticamente prima nel testo unico 1908, n. 89, poi nel testo unico del 1919, n. 2318 e finalmente in quello tuttora in vigore del 1938, n. 1165. Ulteriori variazioni e modifiche, come al solito, vennero portate anche a questo in rapporto al mutare dei concetti politici, al variare delle esigenze sociali ed al cambiare della capacità economica.

Fino dalla prima di tutte queste leggi, i comuni vennero autorizzati alla costruzione di case per i meno abbienti (le province giunsero in seguito).

Anche al presente i comuni sono autorizzati a costruire alloggi al solo scopo di *soddisfare i bisogni delle classi meno abbienti* e l'utilizzazione loro è consentita *solo sotto forma di locazione*, come si evince dall'articolo 21 del testo unico del 1938 — non abrogato.

Le ragioni per cui ai comuni non si concesse di poter costruire alloggi con patto di futura vendita o a riscatto fu ravvisata dal legislatore soprattutto nella necessità di sottrarre il comune alla tentazione di eventuali favoritismi di parte, nonché al rischio di una vera e propria rinuncia al patrimonio. Gli scopi che si volle perseguissero i comuni possono essere così riassunti:

1°) Dare ai meno abbienti la possibilità di un alloggio, diversamente non facile a raggiungersi (a).

2°) Esercitare una funzione di pubblico servizio con la dazione degli alloggi in locazione.

3°) Evitare una gratuita beneficenza, attraverso l'obbligo del pagamento di un canone.

4°) Limitare la possibilità della presenza di eventuali approfittatori di parte, che

(a) Per comprendere bene la norma e lo spirito della legge occorre qui fare una specie di graduatoria di tutti i beneficiari delle leggi sull'edilizia popolare a) vi è una categoria di meno abbienti che non potrebbero comunque ottenere un alloggio, data la loro estrema e precaria situazione economico-familiare, b) vi è un'altra categoria di meno abbienti che, non trovandosi in condizioni di estrema povertà come gli appartenenti alla prima categoria, possono con sacrifici sostenere un certo canone e con l'onere di un modesto risparmio, a lunga scadenza, acquistarsi un alloggio; c) vi è una terza categoria, che può definirsi di piccoli borghesi, impiegatizia, ecc., gli appartenenti alla quale possono pagare un canone non molto al di sotto di quello che viene a formarsi per libera contrattazione e che, se aiutati da Enti finanziatori e dallo Stato, possono giungere alla proprietà dell'alloggio.

Alle categorie b) e c) provvedono rispettivamente gli Istituti autonomi per le case popolari e le cooperative edilizie, mentre alla categoria a) vi possono provvedere i comuni. Da quanto detto si può dedurre che i comuni si avvalgono di un mezzo, di un servizio pubblico tutto rivolto a svolgere, specie in un determinato settore demo-

avrebbero cercato di ottenere l'assegnazione di alloggi a riscatto, qualora questo fosse stato previsto.

Rispetto alla proposta di legge i comuni vengono a perdere la loro attuale fisionomia, cioè quella di Ente fornitore di pubblico servizio, per assumere quella di Ente costruttore sia pure senza scopo di lucro. Ciò però limitatamente agli alloggi costruiti con il contributo dello Stato, poiché nel caso opposto valgono sempre le attuali norme in vigore (solo locazione).

Sono pure esclusi dai benefici della proposta quegli alloggi, costruiti dai comuni con o senza il contributo dello Stato, che aderiscono a beni demaniali ed il cui godimento sia subordinato alla effettiva prestazione di servizio presso l'ente da parte del dipendente comunale.

* * *

Dalla legge Luzzato, si può dire, presero a poco a poco forma e corpo gli enti che, più tardi, furono sistemati negli Istituti autonomi per le case popolari. Dapprima essi compaiono in qualità di enti morali, con personalità giuridica privata e sorgono laddove l'iniziativa e le possibilità locali sono più vive.

L'esperienza insegnò che la strada intrapresa era buona e che l'esempio era meritevole di essere ovunque seguito. Si pervenne così alla loro riforma, si costituirono in ogni provincia, si dotarono di personalità giuridica pubblica (b). Sono persone giuridiche di diritto pubblico, perché rivestono, nei confronti dello Stato, l'obbligo di adempiere al proprio scopo in connessione con la vigilanza che su di loro è esercitata dalla pubblica Autorità.

grafico della sua popolazione, funzioni di risanamento, sanità, elevazione morale e civica

(b) Cfr la legge 6 giugno 1935, n. 1129, ed il relativo regolamento (regio decreto aprile 1936, n. 1031) Per effetto di essa tutta l'attività edilizia finanziata con il contributo dello Stato e stata accentrata negli Istituti autonomi per le case popolari costituiti, come detto, in ciascun capoluogo di provincia. I quali possono creare, con l'approvazione del Ministero dei lavori pubblici, nei comuni della rispettiva circoscrizione, apposite sezioni locali. La legge ha anche disposto la eventuale incorporazione in detti istituti delle gestioni comunali o provinciali per le case popolari stabilendone le modalità ed ha provveduto alla costituzione di un Consorzio nazionale fra gli Istituti autonomi provinciali per le case popolari — con lo scopo di promuovere e coordinare l'azione degli Istituti stessi — al quale è riconosciuta la personalità giuridica, nonché la facoltà di imporre a tutti gli enti consorziati un contributo annuo. Esso è stato costituito con regio decreto 2 luglio 1936, n. 1413. In base alla suddetta legge si è provveduto a riconoscere ed a costituire *ex novo* gli Istituti per le case popolari nelle diverse province del Regno.

Loro scopo è quello di provvedere a mettere a disposizione delle classi meno abbienti degli alloggi (articolo 30 e 31 del testo unico del 1938), esulando dalla loro attività ogni motivo di lucro, come si può facilmente arguire dal modo con cui, per l'articolo 21 del nominato testo, vengono determinati i fitti.

Si rilevi inoltre che essi non sono neppure enti pubblici economici, in quanto questi attendono ad un'attività economica che, non essendo inibita ai privati, deve considerarsi svolta in regime di libera concorrenza. È vero che anche gli Istituti autonomi per le case popolari svolgono un'attività analoga, nella sua materialità, a quella delle imprese private, ma occorre tener presente che tale loro attività è rivolta, nell'un caso o nell'altro, a finalità diverse: nelle imprese private essendo immanente lo scopo di lucro, negli Istituti essendo del tutto inesistente.

Non solo gli Istituti non possono ritrarre dalle loro attività un qualsiasi profitto, quale quello che viene offerto in regime concorrenziale, ma essi sono posti, per legge, talora in condizione di operare nemmeno sul piano della parità economica: e ciò si riscontra nel fatto che essi offrono i loro alloggi, spesso, proprio a coloro che offrono minori garanzie di adempimento alle loro obbligazioni, con la evidente assunzione di gravi rischi.

Con la proposta di legge gli Istituti, che abbiano costruito con il contributo finanziario dello Stato e per la parte del loro patrimonio così costituita, sono pure soggetti all'obbligo di accedere al riscatto degli alloggi.

Anche in questo caso, sebbene in modo meno appariscente, si ha una trasformazione dello scopo per il quale sono sorti gli Istituti in parola, i quali, peraltro, già assegnano parte dei loro alloggi a riscatto.

* * *

La legislazione italiana sull'edilizia popolare distingue le cooperative edilizie a secondo che siano costituite esclusivamente fra impiegati e pensionati dello Stato oppure no.

Tutte possono godere del contributo dello Stato, ma solo le prime possono fruire dell'ulteriore beneficio del mutuo a speciale tasso di interesse, che vien concesso dalla Cassa depositi e prestiti. Inoltre quelle possono costruire case a proprietà individuale mentre le altre possono costruire soltanto case, a proprietà indivisibile ed inalienabile (tuttavia, con deroghe abbastanza recenti, è stata prevista la possibilità di trasformare tutte le cooperative in cooperative a proprietà

individuale, previo consenso dell'istituto finanziatore e del Ministero dei lavori pubblici e dopo che sia trascorso un periodo non inferiore a cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione) e in caso di scioglimento tali case debbono essere cedute agli Istituti per le case popolari (articolo 90 testo unico del 1938).

Circa la natura giuridica delle cooperative edilizie si è affermato che le medesime, anche se a contributo erariale, non sono enti pubblici. E ciò sembra a ragione, poiché la natura pubblica è esclusa quando il fine concreto che l'ente si propone sia nettamente di carattere privato, come è quello appunto delle cooperative, le quali si propongono di fruire un'abitazione ai loro soci. Questo carattere poi non muta per il fatto che lo Stato ha dei poteri di vigilanza e, occorrendo, di ingerenza nella vita delle società e nei rapporti insorgenti fra queste e i soci. È chiaro che lo Stato mira unicamente a controllare se questi enti privati agiscano legittimamente.

La proposta di legge incide specialmente sulle cooperative fatte non da impiegati dello Stato, trasformando la loro proprietà indivisibile ed inalienabile in proprietà individuale, al di fuori del già richiesto consenso dell'Ente finanziatore e di quello del Ministero dei lavori pubblici.

Alle cooperative vanno assimilati altri enti affini, quali:

1°) Gli Enti morali e le società costituite con lo scopo di costruire senza finalità di lucro (n. 13, articolo 16, testo unico del 1938);

2°) Gli enti e le società cooperative costituite per la trasformazione fondiaria (n. 12, come sopra);

3°) Le società di mutuo soccorso (n. 8, idem);

Il più volte menzionato articolo 16 del testo unico prevede anche la possibilità che beneficiari e mutuatari siano altri enti pubblici, oltre quelli già analizzati. Essi sono:

1°) Enti pubblici territoriali e non territoriali, nazionali o locali, che costruiscono alloggi con il preciso ed unico scopo di darli in locazione ai propri dipendenti impiegati e salariati;

2°) Scuole ed Istituti governativi, di cui è dubbia la loro personalità giuridica, che svolgono istruzione tecnica e professionale, i quali si propongono di costruire alloggi da dare in locazione ai propri dipendenti;

3°) Enti pubblici che svolgono attività industriali estrattive di interesse nazionale

che, con dovute cautele amministrative, costruiscono alloggi da concedersi in locazione agli operai propri dipendenti. Sarebbero questi Enti pubblici a carattere economico.

Questi Enti, oltre agli scopi loro propri, hanno per specifica finalità quella di offrire ai propri dipendenti, finché questi tali rimangono, di fruire di un alloggio in locazione. Sorge spontanea la domanda se enti come questi, attesa la menzionata finalità, rientrino nella sfera normativa della proposta di legge (a).

* * *

È noto che l'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato sorse nell'altro dopo guerra, allorché la crisi di alloggi minacciava l'equilibrio economico del Paese; in particolare, l'arresto delle costruzioni durante il periodo bellico, il fenomeno della svalutazione e degli alti costi dei materiali, lo sviluppo costante dell'urbanesimo avevano provocato, massime nei grandi centri, una gravissima carenza di alloggi.

Nelle libere contrattazioni, i canoni di locazione avevano raggiunti limiti insostenibili per le condizioni economiche dei ceti a reddito fisso, e, segnatamente, per le possibilità degli impiegati dello Stato. La difficoltà che questi incontravano nel procurarsi un alloggio comprometteva l'organizzazione ed il funzionamento della pubblica Amministrazione, particolarmente nei casi di trasferimento per esigenze di servizio. Onde furono tali esigenze, unitamente all'opportunità di diminuire il malcontento dei propri dipendenti, che determinarono il Governo ad intervenire concretamente.

In verità l'intervento dello Stato, inteso a favorire la soluzione del problema della casa nei confronti degli impiegati, si era già da tempo manifestato mediante numerose provvidenze che permisero lo sviluppo del movimento cooperativo edilizio; ma tali prov-

(a) Della questione ci si occuperà anche in seguito. Essa sorge a proposito della dizione dell'articolo 4, ultimo comma, dove si legge che gli alloggi demaniali di servizio, il cui godimento temporaneo sia condizionato alla effettiva prestazione di un determinato servizio presso le pubbliche amministrazioni ecc., non possono essere riscattati. Può sorgere il dubbio circa il carattere demaniale, che deve avere l'immobile in cui inerte l'alloggio, perché se di demaniale in senso stretto dovrebbe intendersi allora quasi nessuno di questi enti sfuggirebbe alla proposta in esame. Sembra più logico pensare che con la dizione « demaniale » si voglia intendere tutto quel patrimonio aziendale pubblico che, quale mezzo indispensabile, serva agli enti medesimi a raggiungere i precisi scopi per cui sono stati creati. Comunque la questione non è chiara e merita di essere ulteriormente delucidata.

videnze, che gravavano notevolmente sul pubblico erario, non avevano contribuito e non potevano contribuire, in misura apprezzabile, al soddisfacimento delle necessità inerenti al funzionamento dell'apparato amministrativo, tanto più che, inevitabilmente, gli alloggi delle cooperative in tempo più o meno breve passavano in proprietà di terzi, non impiegati dello Stato. Si addivenne allora alla creazione dell'Istituto nazionale case impiegati dello Stato (I. N. C. I. S.) che, così come riconosciuto nella stessa proposta Caiati, costituisce uno strumento particolare per la Amministrazione dello Stato (si noti infatti la sua specifica organizzazione, che poggia tutta, alla periferia sugli organi locali dello Stato: l'I. N. C. I. S. non ha suoi organi periferici), al fine di agevolare i suoi compiti, e ciò soprattutto al fine di consentire alla Amministrazione di trasferire i suoi dipendenti con maggiore agevolezza e facilità, senza porre i dipendenti stessi in condizione difficile per quanto riguarda la sistemazione familiare.

L'Ente dall'epoca della sua costituzione (1924) ha assolto il suo scopo istituzionale, aumentando sempre più la propria attività, sia sul territorio metropolitano che nelle ex colonie, intervenendo tempestivamente laddove lo Stato lo chiamava ad assolvere la sua funzione.

Si ricordano qui, anche perché del ricordo ci si giovi per un equilibrato giudizio di natura economica, i grandi complessi immobiliari, definitivamente perduti, in Libia, in Cirenaica, nella Somalia, in Eritrea, a Rodi, in tutti i territori etiopici ed in Albania.

Dopo la parentesi di stasi relativa all'ultima guerra, l'Istituto riprese la sua attività contribuendo alla ricostruzione nazionale, sia nella riparazione dei danni bellici, sia nella costruzione di nuovi fabbricati per un complesso di oltre 50 mila vani costituenti 10 mila alloggi.

Nel 1948 l'Ente venne chiamato a risolvere il problema della casa per i quadri delle ricostituende Forze armate attraverso specifici provvedimenti (legge 7 maggio 1948, n. 1152, e successive), intesi a dare alloggi in locazione agli ufficiali ed ai sottufficiali nelle località costituenti i punti nevralgici della difesa del Paese.

Parimenti fu affidata all'Istituto la costruzione di alloggi per la Guardia di finanza e, ultimamente, per il personale della pubblica sicurezza, realizzazione attualmente in corso di sviluppo.

Altre Amministrazioni hanno ottenuto provvedimenti analoghi (legge 21 ottobre 1950, n. 984, per i funzionari del tesoro ed i lavori pubblici): ciò che dimostra come, per la vita stessa e per l'organizzazione dell'apparato amministrativo dello Stato, la funzione dell'Istituto si è ritenuta essenziale e forse insostituibile.

L'Istituto adempie, quindi, ad una funzione che è propria dello Stato e si deve considerare come uno dei mezzi attraverso cui lo Stato esercita un servizio pubblico, non solo nell'immediato interesse dei propri funzionari, ma nell'interesse del servizio di tutti i cittadini.

Con la presente proposta di legge la natura e la funzione dell'Istituto vengono ad essere profondamente alterate e questo si viene a porre, sotto il profilo sostanziale, sull'analogo piano delle cooperative edilizie.

Verrà perciò meno il servizio pubblico che l'Ente si prefiggeva e si avrà, al suo posto, un ente con l'aspetto del privato costruttore, fornitore di alloggi, almeno nella fase iniziale, ai terzi dipendenti dello Stato, risultando tuttavia mitigata la sua attività dall'assenza dello scopo di lucro (a).

* * *

Il problema di dare una casa ai dipendenti dell'Amministrazione delle ferrovie dello Stato venne affrontato mezzo secolo fa.

Si pensò allora di provvedere l'Amministrazione di case economiche per i ferro-

(a) L' I. N. C. I. S. e Ente di diritto pubblico, istituito con regio decreto-legge 25 ottobre 1924, n. 1944. L'articolo 1 di detto decreto ne precisa lo scopo «allo scopo di fornire agli impiegati dello Stato, civile e militare, con preferenza per quelli dei gradi minori, alloggi a condizioni favorevoli nelle città capoluoghi di provincia, si provvederà per mezzo di un Istituto nazionale per gli impiegati statali avente personalità giuridica e gestione autonoma ed equiparata alle Amministrazioni dello Stato ai soli fini fiscali». Le case sono di proprietà dell'Istituto (articolo 7) e vengono date in affitto, come dice l'articolo del regio decreto e l'articolo 4 del relativo regolamento, agli impiegati governativi di ruolo, agli ufficiali in attività di servizio, a quelli del Segretariato della Presidenza della Repubblica, nonché ai pensionati civili e militari dello Stato (articolo 5 del Regolamento). Lo Stato concorre nel pagamento della quota di capitale compresa nell'annualità di estensione dei mutui, mediante apposito stanziamento del bilancio dei lavori pubblici. Tale concorso è stato però limitato nella misura della quota dal regio decreto-legge 17 novembre 1938, n. 1913, che all'articolo 4 stabilisce una quota fissa di contribuzione pari alla cinquantesima parte del capitale mutuato (la norma è oggi superata).

Le costruzioni dell'ex I. R. C. I. S. (Istituto romano cooperativo impiegati statali) sono escluse dal riscatto, a mente dell'articolo 1, essendo state eseguite con mutui non assistiti dal contributo erariale. Sono pure escluse dal riscatto le case (situate, soprattutto, nelle ex colonie) sorte a carico del fondo di dotazione

vieri e la prima fonte legislativa al riguardo è rappresentata dal disegno di legge Gian-turco, presentato alla Camera nella XII Legislatura e diventato quindi la legge n. 353 del 1907.

La legge prevedeva di poter costruire case economiche con capitali forniti dagli Istituti di previdenza dello stesso personale delle ferrovie dello Stato. Detti Istituti vennero anche, con legge del 24 marzo 1907, n. 132, autorizzati a investire una parte dei loro capitali in mutui ad interesse per la costruzione delle case di che trattasi.

Successivamente il finanziamento necessario fu reperito ricorrendo pure ad altri capitoli della gestione interna dell'Azienda ferroviaria o direttamente prendendo a prestito dal Tesoro. Le annualità di ammortamento di tutti questi prestiti, che comprese le spese si aggirano circa sul 5 per cento, venivano e sono tuttora estinte a carico del bilancio dell'Amministrazione ferroviaria, parte ordinaria, a cui si rinvia per più diretta conoscenza delle norme di legge via via autorizzanti le operazioni.

Case economiche, quindi, e case più propriamente patrimoniali sono i due tipi di abitazione di cui è proprietaria l'Amministrazione ferroviaria (altra cosa sono, evidentemente, le cooperative ferroviarie, regolate dalla legge comune sulle cooperative).

Le case economiche hanno, rispetto alle case patrimoniali, un carattere assai più modesto, anche perché esse dovevano servire a dare al personale ferroviario un alloggio il cui prezzo era inferiore a quello praticato dal mercato. Si tratta di un complesso immobiliare ormai vecchio, costruito avanti la prima guerra e soprattutto fra le due guerre mondiali. Di esso non ci si è potuto occupare se non per quanto attiene alla ricostruzione, che peraltro richiese la erogazione di una spesa superiore ai due miliardi.

Le case patrimoniali si debbono distinguere in due specie: quelle strettamente attinenti al servizio, che di solito si trovano entro i recinti ferroviari e che il provvedimento in esame pare escluda dalla possibilità del riscatto e quelle patrimoniali di alloggio, costruite allo scopo di fronteggiare le necessità derivanti dalle esigenze di trasferire il personale dell'Amministrazione, necessità che si riscontrano tanto presso la Direzione Generale, quanto presso i vari compartimenti. Si tratta di case costruite al di fuori dei recinti ferroviari, in città, costruzioni del tutto nuove, perché ad esse si è dato inizio solo in questo dopo guerra.

Alle spese occorrenti per soddisfare il bisogno di detti alloggi si è fatto fronte attraverso l'accensione di mutui autorizzati per legge, l'ammortamento dei quali è, anche questa volta, posto a carico del bilancio ferroviario, al quale si rinvia nuovamente.

Tanto nel caso relativo alle case economiche quanto in quello afferente alle case patrimoniali di alloggio è evidente lo scopo perseguito dall'Amministrazione, che è quello di potere disporre il trasferimento del proprio personale in dipendenza delle più varie esigenze di servizio, unitamente a quello di poter fornire, a prezzo modico, il necessario alloggio. L'Amministrazione ferroviaria, in sintesi, anziché ricorrere all'opera dell'I.N.C.I.S., come è avvenuto per altre Amministrazioni, ha potuto trovare una forma autonoma per soddisfare alle proprie necessità.

La proposta in esame, anche in questo caso, viene a ferire notevolmente lo spirito per il quale, ed in origine ed al giorno d'oggi, l'Amministrazione ottende alla costruzione di case per i propri dipendenti (a)

* * *

Nella relazione al disegno di quella che poi divenne la legge n. 2521, 1952, il Ministro delle poste del tempo, onorevole Spataro, scriveva: « Sin dall'immediato dopo guerra il Ministero delle poste e delle telecomunicazioni ebbe a constatare che il più grave ostacolo alla complessa e difficile opera della riorganizzazione e normalizzazione degli uffici e dei servizi era costituito dalla carenza degli alloggi, la quale non permetteva di attuare numerosi trasferimenti del personale che si rendevano, come prima cosa, necessari per normalizzare gli assegni degli uffici, specialmente nelle sedi provinciali, in cui, a causa delle dolorose vicende politiche, si erano inevitabilmente determinate delle situazioni che non corrispondevano minimamente alle reali esigenze ».

Si presentò quindi la necessità di provvedere alla costruzione di alloggi da concedere

(a) Solo per conoscenza si precisa qui che le leggi ricordate nell'articolo 1 e relative all'Amministrazione ferroviaria sono le seguenti

1°) Decreto-legge 1946 n. 95, prevede la sovvenzione della somma di 9 miliardi per la costruzione e l'acquisto di case in conto patrimoniale

2°) Legge 3 novembre 1948, n. 1349, varia alcuni stati di previsione dell'Amministrazione delle ferrovie dello Stato, e si stanziava un altro miliardo per le case in conto patrimoniale

3°) Legge 11 marzo 1953, n. 187, riguarda l'approvazione di eccedenze di impegni assunti dall'Amministrazione ferroviaria nell'esercizio finanziari dal 1945 al 1947-48, ivi compresi gli impegni per case patrimoniali

in affitto, con pigione accessibile, ai propri dipendenti, anche perché si ritenne che le costruzioni dell'I. N. C. I. S. non potessero servire a risolvere il grave problema.

Anche l'Amministrazione postelegrafonica fu spinta ad occuparsi di costruzioni edilizie dalla stessa ragione che mosse, a suo tempo, l'Amministrazione ferroviaria: quella cioè di poter dare un alloggio a prezzo modico almeno a parte dei suoi numerosi dipendenti, onde renderne possibile la mobilità ai fini dell'espletamento dei propri servizi.

Giova all'uopo ricordare che già nel 1926 l'Amministrazione delle poste e dei telegrafi fu autorizzata a costruire case per il personale dipendente. Tale autorizzazione fu data con il regio decreto-legge 30 dicembre 1926 n. 2243, il quale tuttavia aveva validità limitata a 10 anni e disponeva che le somme occorrenti alla costruzione delle case fossero prelevate dagli avanzi di gestione nel limite massimo di un sesto dell'avanzo stesso. Le due Amministrazioni, quella autonoma delle poste e dei telegrafi e l'Azienda di Stato per i servizi telefonici, realizzarono, quindi, il loro complesso immobiliare direttamente a carico dei rispettivi bilanci, i quali rappresentano tuttora la fonte dei finanziamenti in corso e futuri. La misura degli avanzi di gestione destinati per la costruzione di case è attualmente determinata anno per anno dal Ministro competente, né si prevede più, come nella primitiva legge, un termine di scadenza dell'attività posta in essere.

Proprio in dipendenza delle nuove norme legislative le due Amministrazioni guardano all'avvenire con la fondata certezza di poter rispondere alla domanda di alloggio dei propri numerosissimi dipendenti. Esse, fra l'altro, si son fin qui sentite coperte dalla disposizione dell'articolo 324 del testo unico del 1938, secondo la quale le case acquistate o costruite « costituiscono patrimonio dell'Amministrazione e non possono essere ipotecate od alienate ».

Che la proposta di legge possa essere tale prima da consigliare poi da consentire l'ulteriore esercizio della costruzione di abitazioni in favore dei propri dipendenti non è cosa da potersi pacificamente affermare. Anche in questo caso, come per l'Amministrazione ferroviaria, vengono meno gli stimoli capaci di sostenere e di allargare l'azione dell'Amministrazione (a).

(a) Si sarà notato che qui si tien conto anche dell'Azienda di Stato per i servizi telefonici, come s'è visto, non menzionata all'articolo 1

I SOGGETTI ATTIVI

Tutti gli alloggi, che vengono a trovarsi nell'area di applicazione della emananda legge, sono ceduti in proprietà agli attuali assegnatari, ed assegnatari sono considerati coloro che li occupano sulla base di un titolo legittimo. Il titolo legittimo della occupazione è perciò la prima delle condizioni obiettive che devono essere rispettate ai fini della cessione in proprietà.

La immissione in proprietà dell'assegnatario è immediata per le case già costruite. Eccezione fanno gli alloggi dell'I. N. C. I. S., dell'Amministrazione ferroviaria e di quella postelegrafonica e telefonica, che possono essere chiesti in proprietà dopo che siano decorsi cinque anni dalla data della loro ultimazione. Tutti gli altri alloggi che saranno costruiti in futuro devono, invece, essere di subito assegnati con patto di futura vendita.

La limitazione prevista per le case dell'I. N. C. I. S. e per quelle delle tre Amministrazioni statali dovrebbe permettere la disponibilità di un nucleo di alloggi da destinarsi al soddisfacimento delle esigenze di servizio delle pubbliche Amministrazioni. Valutare se tale limitazione sia idonea od idonea, sufficiente od insufficiente alle più o meno ridotte esigenze della pubblica amministrazione, è compito che il relatore deve rimettere, onorevoli colleghi, al vostro prudente esame.

Pare tuttavia opportuno di dover richiamare l'attenzione sul fatto che nessuna valutazione può essere responsabilmente formulata se, ammessa come necessaria la funzione istituzionale dell'I. N. C. I. S. e l'attività delle tre Amministrazioni statali, non ci si domandi quali siano le possibilità di ricostruzione del patrimonio ceduto attraverso l'impiego delle somme ricavabili dal riscatto. Del che si tratterà più avanti.

A fianco degli assegnatari che occupano l'alloggio sulla base di un titolo legittimo, secondo la proposta di legge, hanno diritto a richiedere l'acquisto dell'appartamento il pensionato inquilino, la vedova o, in mancanza, gli eredi legittimi entro il 3° grado rimasti in godimento dell'alloggio dopo la morte dell'assegnatario. È condizione obiettiva per l'acquisto dell'alloggio la permanenza in godimento di esso.

Al riguardo si legge nella relazione che accompagna la proposta Bernardi: « Per intuitive ragioni di opportunità politica e di umanità viene riconosciuto il diritto al riscatto anche al pensionato, alla vedova o agli orfani che si trovino in possesso dell'al-

loggio al momento della domanda. Infatti è noto che il collocamento in pensione 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 ». « Ragione di umanità e di solidarietà sociale » è invocata nella relazione Riccio, mentre in quella dell'onorevole Caiati si legge che « il diritto (al riscatto) è limitato non solo agli eredi legittimi entro il 3° grado, ma anche a quelli, tra costoro, che erano e sono rimasti in godimento dell'alloggio, vale a dire a quegli eredi che possono avere un maggiore interesse all'acquisto dell'alloggio stesso e che, in caso contrario, potrebbero risentire maggiore danno ».

Opportunità politica, dunque, umanità, solidarietà sociale ed interesse sono i motivi che ispirano l'estensione del diritto al riscatto fino ai parenti in 3° grado. E non c'è dubbio che se poco o nulla si ha a ridire — sul piano umanitario e solidaristico — nei riguardi del pensionato, della vedova e degli orfani, qualcosa pure di potrebbe obiettare — sul piano dell'interesse — quando si tratta di figli maggiorenni, con propria arte e professione e guadagni, o di nipoti e di zii, per esempio, che abbiano insieme convissuto per tutt'altri motivi che quelli di ordine economico. Perché agli interessi degli uni si possono contrapporre gli interessi di coloro che non hanno avuto la fortuna di vedersi assegnata una casa, pur essendo in possesso di titolo legittimo, originario, per poterla ottenere.

La considerazione che qui si è voluto fare è suggerita, in modo particolare, dalla lettura del secondo comma dell'articolo 4, dove non è più chiaro, fra l'altro, se per acquistare la proprietà dell'alloggio sia ancora richiesto o meno il requisito della permanenza in godimento dell'alloggio stesso da parte dei parenti aventi diritto. È una questione su cui dovrà decidere in modo indubbio la Camera; come pure essa dovrà vedere se sia o no il caso di approvare il principio che il diritto al riscatto sia concesso alla condizione che i richiedenti non risultino proprietari di altro alloggio, di consistenza equivalente a quello da essi occupato, nella stessa provincia.

Tale principio, ribadito (a) porta alla conseguenza della indifferenza o della semin-

(a) Il criterio non è nuovo nella nostra legislazione, ancorché sia utile vedere come esso si sia andato formando. Nel testo unico del 1938, articolo 100, si legge « non può procedersi all'assegnazione di alloggi costruiti con il contributo erariale, a favore di soci che siano proprietari o che convivono con persone di famiglia pro-

differenza verso la pluriproprietà dell'abitazione. Si possono avere quante case si vogliono, purché non nella provincia sede dell'alloggio desiderato ed il diritto al riscatto

pretarie di casa iscritta in catasto urbano nel capoluogo del comune dove è sorto l'alloggio cooperativo » L'articolo 31 di detto testo recita « salvo il disposto dell'articolo 100, non possono essere assegnate in locazione o in proprietà le case popolari od economiche site nel capoluogo del comune a chi sia ivi proprietario di fabbricati iscritti al catasto urbano il cui reddito imponibile, accertato o presunto, sia superiore a lire 1 800 » L'assegnazione in proprietà (oltre che in locazione) trovava quindi fermo ostacolo nella indicazione di una cifra tale da por termine ad ogni discussione

L'articolo 31 venne sostituito dall'articolo 4 della legge 2 luglio 1949, n. 408, che dice « Non possono essere assegnate in proprietà case economiche e popolari a chi sia proprietario nello stesso comune di fabbricati iscritti al catasto urbano, il cui reddito imponibile, accertato o presunto, sia superiore a lire 18 000, o comunque di altra abitazione di almeno 3 vani ed accessori. Sono parimenti esclusi dall'assegnazione delle case indicate nel comma precedente coloro che abbiano già ottenuto l'assegnazione in proprietà di altri alloggi costruiti con concorsi o contributi dello Stato ovvero che, essendo proprietari di altri appartamenti, li abbiano alienati dopo il 1° luglio 1947, nonché coloro che siano iscritti nei ruoli delle imposte dirette per redditi imponibili superiori a lire 150 000 o il cui patrimonio accertato ai fini dell'imposta progressiva sul patrimonio superi lire 3 milioni. Nel computo del reddito non si tiene conto della quota relativa ai redditi di lavoro. Le stesse esclusioni sono stabilite per le persone il cui coniuge non separato legalmente si trovi nelle suddette condizioni »

Evidente dalla lettura dell'articolo la preoccupazione del legislatore di non favorire persone di condizioni economiche abbastanza buone

Attualmente il testo in vigore, che si trova nella legge 1° marzo 1952, n. 113, reca, in sostituzione delle norme riportate, la seguente dell'articolo 4: « Non possono essere assegnate in proprietà case economiche e popolari costruite con il concorso od il contributo dello Stato a) a chi sia proprietario nello stesso centro urbano di altra abitazione che risulti adeguata ai bisogni della propria famiglia. Si ritiene adeguata l'abitazione composta di un numero di vani, esclusi gli accessori pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di tre ed un massimo di cinque vani, b) a chi abbia già ottenuto l'assegnazione in proprietà di altri alloggi costruiti con concorsi o contributo dello Stato, o con i mutui di cui alla legge 10 agosto 1950, n. 715, c) a chi sia iscritto nei ruoli dell'imposta complementare per un reddito tassabile che, esclusa per intero la parte afferente a redditi di ricchezza mobile di categoria C-1 e C-2 e per metà quella di ricchezza mobile di categoria B, risulti superiore a lire 150 000. Le stesse esclusioni sono stabilite per le persone il cui coniuge non separato legalmente si trovi nelle suddette condizioni »

Il criterio della indifferenza verso la pluriproprietà della casa è ormai qui del tutto evidente. Vi sono tuttavia, seppure ulteriormente allargati, riferimenti precisi per la individuazione del soggetto, ben diversamente da quanto si può desumere dalla locuzione « consistenza equivalente ». Ed anche da notare il divieto di assegnazione di casa a chi già abbia altri stabili costruiti con il concorso o con il contributo dello Stato, divieto che nella proposta viene meno per quanto si riferisce al passato, mentre esso è disposto soltanto per il futuro, a mente dell'articolo 24. Cioché l'assegnazione in proprietà può essere fatta anche a coloro che già abbiano ottenuto alloggi costruiti con il contributo od il concorso dello Stato.

è operante; si può avere nella stessa provincia (e quindi nella stessa città) un altro alloggio, purché di consistenza non equivalente a quello richiesto, ed il diritto al riscatto è parimenti sanzionato. Che cosa poi si debba intendere per « consistenza equivalente », il relatore non sa spiegare; che debba escludersi una consistenza maggiore pare ovvio; che debba intendersi comprensiva di una « consistenza minore » pare ugualmente evidente, ma in che cosa consista la « consistenza » non è affatto certo (consistenza in termine economico od in termine fisico, per esempio di valore o di superficie?).

Perplesso rimane il vostro relatore nell'esame del 4° comma dell'articolo 4. Con esso si escludono dalla possibilità del riscatto gli alloggi demaniali di servizio, quando il loro godimento risulti condizionato alla effettiva prestazione di un determinato servizio presso pubbliche Amministrazioni. ragionando per contrapposto, pare di dover ammettere la possibilità del riscatto anche degli « alloggi demaniali di servizio », quando il loro godimento prescindere dalla condizione della effettiva prestazione di un determinato servizio. Ma se così è non si dovrebbe trattare di « alloggi demaniali di servizio », risultanti condizionati dalla loro stessa qualificazione, ma di eventuali altri alloggi demaniali. In questo caso però essi risultano esclusi dall'articolo 1 della legge, secondo il quale sono oggetto di riscatto solo le case costruite con il contributo dello Stato e quelle delle tre Amministrazioni ferroviaria e postelegrafonica e telefonica. Se così non fosse il discorso si farebbe molto grosso, trattandosi di dover consentire o meno l'alienazione di tutti gli alloggi demaniali (del demanio pubblico, del demanio comunale, ecc.) non di servizio e degli alloggi demaniali di servizio, il cui godimento non sia condizionato dalla prestazione di un determinato servizio.

Comunque si voglia intendere la portata della norma, una cosa è certa, che l'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato, almeno per quanto si riferisce agli alloggi costruiti fuori dei recinti ferroviari deve concedere a riscatto anche gli alloggi legati alle esigenze della effettiva prestazione dei servizi che la riguardano: e ciò forse per la considerazione che, in caso contrario, la gran parte degli alloggi di proprietà dell'Amministrazione ferroviaria verrebbe ad essere sottratta all'obbligo della cessione in proprietà ai terzi. Parimenti dicasi dell'Amministrazione postelegrafonica e telefonica. Di modo che si

hanno due pesi e due misure. una volta concedendosi rilevanza alle esigenze di servizio rispetto al principio del riscatto ed un'altra volta dando maggiore risalto a questo che a quelle, nell'intendimento di procedere all'alienazione del maggior numero possibile di alloggi.

La concessione dell'alloggio non può che essere atto di volontà dell'assegnatario, per la cui realizzazione occorre che insieme allo stimolo dell'interesse vi sia, quando è necessario, la possibilità di disporre delle somme richieste o la tranquillità di poter contrarre un debito a scadenza più o meno lunga. Non è il caso di preoccuparsi di chi non ha intesse al riscatto: la legge non è fatta per costoro. Ma quando accanto all'esistente interesse non sussistano le altre condizioni — economiche e psicologiche — che possano condurre alla richiesta di riscatto, l'inquilino corre il rischio di vedersi sloggiato, qualora venga richiesto l'acquisto in proprietà dei sette decimi degli appartamenti compresi in uno stabile. È ben vero che l'Ente o l'Amministrazione proprietaria ha l'obbligo di trasferirli in altri alloggi adeguati; ma è anche vero che non sempre si potrà pretendere che l'Amministrazione o l'Ente proprietari consentano le medesime pignoni quando si tratti — e sarà il caso non infrequente — di trasferire gli inquilini da vecchie a nuove case. In questo caso la situazione del più economicamente debole verrebbe peggiorata: mentre, per converso, risulta evidente che la possibilità di acquisto è in relazione, oltretutto al senso del risparmio e del sacrificio, alle condizioni economiche: onde i più fortunati sono favoriti rispetto ai meno provveduti.

Dall'esame della norma — attraverso il vario gioco di interessi che da essa si possono ricavare — pare poi di dover trarre la conseguenza che gli Enti e le Amministrazioni proprietari di stabili debbono conservarne una certa aliquota a disposizione degli inquilini che non richiedano il riscatto e ciò fin tanto che questi non si trovino, a loro volta, in condizione di accedere alla proprietà diretta.

Se così è, sembra diventi indispensabile determinare la quota delle case non suscettibili di riscatto: ed insieme a quello della percentuale sorge il collaterale problema di vedere se essa debba essere applicata, eventualmente, al totale o ai singoli gruppi di case, rilevante essendo a questo riguardo il fatto della diversa ubicazione delle abitazioni, ora sorgenti in aree che hanno acquisito un grande valore commerciale. ora, invece, tro-

vandosi su terreni meno economicamente significativi.

Questa ultima considerazione ne trascina, a corollario, un'altra: ed è quella di invitare a riflettere se sia o non sia il caso di consentire l'alienazione di fabbricati che si vengono a trovare in zone fortemente rivalutate. Non si può, infatti, escludere il timore che le case cedute in proprietà ai singoli non possono diventare oggetto di speculazione per via dell'enorme valore acquistato dalle aree, valore che, non costituendo nella maggior parte dei casi parte del costo originario, — provenendo i terreni da donazioni degli Enti locali o del Demanio, — mentre potrebbe non avere rilevanza nella compravendita fra amministrazioni proprietarie ed inquilini, diventa particolarmente stimolante all'ulteriore vendita dagli inquilini ai terzi. Sembra perciò quasi ovvio e non lontano da un giusto criterio l'appunto che se qualcuno ha da esservi a trar profitto d'un fatto speculativo si debba trattare degli Enti e delle Amministrazioni proprietari, tanto più e proprio perché essi sono obbligati a reinvestire il ricavato in nuove costruzioni, realizzando così l'obiettivo di dare più larga possibilità all'accensione del contratto di riscatto.

Che debbano le Amministrazioni conservare una certa aliquota di case per concederle in locazione pare, fra l'altro, corrisponda anche alle esigenze di certe categorie di cittadini, che per varie ragioni non si sentono in grado di accedere alla proprietà. Interessante, al riguardo, è notare quanto è avvenuto nella gestione I. N. A. - Casa, di cui la legge fissa il rapporto 50-50 fra case da affittarsi e case da concedersi a riscatto. Esiste qui possibilità di scelta e di passaggio, da locazione a riscatto e viceversa. Ora dall'inizio della sua attività fino al giugno dello scorso anno (secondo i dati più aggiornati che si sono potuti raccogliere) ben 1447 famiglie, che avevano chiesto ed ottenuto l'alloggio a riscatto hanno, successivamente, chiesto di passare in locazione. Il cambio in senso opposto, da locazione cioè a riscatto, segna invece un numero 8029 famiglie.

Pare che non si ricorra o si rinunci al riscatto quando concorrano uno o più dei seguenti motivi: a) essere già proprietari di altro alloggio; b) trovarsi in una località che si conta di lasciare in futuro; c) avere una composizione familiare che si prevede abbia a variare; d) non gradire il tipo di fabbricato per le sue caratteristiche, ubicazione, ecc.; e) non avere la capacità economica di pagare i canoni a riscatto.

Di questi motivi alcuni meritano di essere tenuti presenti, allorchando si esamina il disposto del progetto unificato, con cui si fa divieto di vendere, alienare o cedere in qualsiasi forma ed a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato, per un periodo di cinque anni. Il periodo è già positivamente ammesso dalla nostra legge. Ma allo scadere di esso non sembra inverosimile che qualcuno dei motivi soprariferiti non abbia a prevalere sul bisogno di conservare la casa, spingendo alla vendita i nuovi proprietari, più o meno allettati dal mercato, la cui attrazione tanto maggiore sarà quanto più basso sarà stato il prezzo del riscatto e quanto, conseguentemente, maggiore si farà la differenza fra prezzo pagato, fra l'altro fiscalmente agevolato, e prezzo riscuotibile.

IL PREZZO DEL RISCATTO

Chi abbia letto le più volte ricordate relazioni alle varie proposte di legge relative al nostro argomento avrà potuto notare come lo spirito animatore delle stesse sia quello di « favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione » (Cfr. l'articolo 47 della Costituzione della Repubblica). Nè diverso è lo spirito che è stato trasfuso nel progetto unificato. Anzi ed in questo come nelle generatrici proposte la preoccupazione di agevolare l'acquisto della proprietà dell'abitazione si manifesta, per altro verso, nella espresa volontà di reimpiegare le somme ricavabili dalla vendita nella costruzione di altre case, destinate esse pure all'assegnazione con patto di futura vendita.

In astratto l'insieme delle operazioni vicendevolmente legate in un rapporto di causa e di effetto costituisce un quadro di vivo interesse. Ma noi dobbiamo, onorevoli colleghi, esaminare le cose sul piano della più limpida concretezza, proprio per vedere se ed in che misura e fino a quando sia possibile ricavare dalla alienazione dei vecchi alloggi quel tanto di denaro che consenta di poter raggiungere, nello svilupparsi delle operazioni connesse alla vendita, anche lo scopo di una riguardavole costruzione di nuovi alloggi. Cessione del vecchio e creazione del nuovo dovrebbero essere come le facce di un'unica medaglia, la cui unità di misura però non è quantitativa, ma di valore.

Ora non sembra che le due operazioni stiano fra di loro in un non criticabile rapporto, vuoi quantitativo, vuoi di valore. Predominante, forse di gran lunga predominante potrebbe essere all'atto pratico, l'ope-

razione passiva, quella della cessione dell'immobile. L'operazione attiva — ricavo e nuova costruzione — indipendentemente dal suo volume — è di certo destinata ad estinguersi nel tempo, a meno che non si voglia renderla più duratura attraverso l'apporto di capitali d'altre fonti.

Acquista quindi particolare importanza lo studio delle norme che regolano la fissazione del prezzo degli alloggi e le modalità del pagamento del debito da parte dei riscattanti. Si tratta di vedere in che misura si possono e si debbono favorire gli aspiranti alla proprietà dell'abitazione; si tratta ancora di esaminare come e in che misura e in quanto tempo, accettate che siano state le condizioni della cessione, sia possibile provvedere alla realizzazione di nuove costruzioni.

Chi fissa — secondo il nostro testo — il valore degli alloggi è l'Amministrazione o l'Ente proprietario. Il detto valore 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 è facile costruirsi un chiaro concetto circa la portata pratica della norma. Intanto è da ricordare che in tutte le proposte madri, trattandosi del valore degli alloggi, si faceva esplicito riferimento al loro valore venale (Lecciso, articolo 5; Bernardi, articolo 6; Riccio, articolo 5; Caiati, articolo 8). Il relatore pensa che non possa essere passato sotto silenzio il fatto che nel testo unificato sia scomparsa l'espressione « valore venale ». Mancando tale esplicito riferimento, che mette in contatto con il mercato e con i valori che su di esso si formano giorno per giorno, bisognava pure trovare una « base » su cui costruire il « prezzo di vendita ».

E la base è per l'appunto lo « equo prezzo », concetto quanto mai vago e discrezionale, di cui è malagevole accertare il contenuto e pressoché impossibile calcolare i risultati dell'applicazione. Nè a questo punto si tranquillizza la nostra indagante curiosità. Perché se di alcune cose deve tener conto l'equo prezzo, pare che fra di esse quella che dovrebbe spiccare maggiormente debba essere il prezzo di mercato; mentre, secondo il dettato della proposta, la cosa cui si dà risalto particolare è il costo originario delle aree e delle costruzioni. Sfugge a questo costo la contabilizzazione della più gran parte dei terreni, spessissimo regalati dalle Ammi-

nistrizioni pubbliche, così che, il più delle volte, il costo originario si ragguaglia al costo della costruzione. Ma è particolare di questo costo, non rivalutato, notare come esso diventi irrisorio mano a mano che ci allontaniamo dai giorni nostri per tornare indietro negli anni, fino a quelli nei quali ebbe inizio l'edilizia popolare ed economica.

Che cosa significa, in ultima analisi, stabilire il valore degli alloggi, tenendo conto del costo originario? Vuol dire forse avvicinare il più possibile il prezzo di vendita al costo originario? Se così è — come pare non possa del tutto escludersi — allora i ricavi dalle vendite degli stabili costruiti prima del sopraggiungere della svalutazione monetaria, sono del tutto insignificanti. È un'ipotesi estrema se si vuole, ma che non si può scartare: tanto più che nel caso in cui il prezzo richiesto dal proprietario non venga accettato dall'inquilino richiedente il riscatto, questi potrà ricorrere ad una speciale commissione in prima istanza ed in seconda istanza al presidente del tribunale per la definitiva pronuncia sull'equità del prezzo del riscatto.

Con questo meccanismo si dà luogo ad un contenzioso, che non abbiamo alcun motivo di ritenere non venga sempre o quasi sempre consumato. Al riguardo ogni procedura di contenzioso insegna. Ma nella fattispecie fra l'Amministrazione che fissa il prezzo e l'inquilino che lo deve accettare (e per due volte lo può rifiutare), è tutto interesse di quest'ultimo ricorrere in Commissione prima ed all'arbitrato poi. Lo sorregge in ciò la considerazione che la legge stessa gli dà modo di respingere la richiesta del proprietario proprio per via del riferimento al costo originario di cui deve essere tenuto conto e del quale, nel facilmente prevedibile pensiero dell'istante, non sarà mai stato tenuto conto a sufficienza. Ed ancora, specialmente nel caso in cui il costo originario non si discosterà di molto da quello vigente, vale ricordare che a ricorrere c'è da guadagnare sempre, da perdere mai. Una terza considerazione si può ancora sollevare, che cioè il ricorrente non deve temere un ricorso in secondo grado da parte dell'Amministrazione proprietaria.

Difatti la possibilità di ricorso, in caso di mancata accettazione del prezzo del riscatto è negata all'ente ed all'amministrazione proprietari. E che così debba essere non è cosa del tutto convincente. Nel presupposto di tutto questo sistema di ricorsi, se da una parte appare l'intenzione di favorire nel migliore dei modi l'inquilino,

dall'altra traspare la presunzione che, delle due parti, chi può trovarsi nel torto sia sempre la cedente, a cui si inibisce di poter tutelare i propri interessi (che sono alla lunga quelli di tutti) anche nel caso, che possiamo pur credere assai raro ma che non possiamo non ipotizzare, in cui essa venga messa davanti ad una pronuncia della commissione a buona ragione inaccettabile.

Altre disparità nascono dal riferimento al costo originario: e basta pensare al fatto della diversità dei costi nel tempo. L'alloggio costruito trenta o venti anni fa e l'alloggio costruito nel corso di quest'anno presentano nominalmente, valori ben diversi: per cui per il primo è forza tener conto di poche decine di migliaia di lire e per il secondo di qualche milione (media due milioni). Stabilire il prezzo equo non potendosi prescindere da tali differenze originarie fa pervenire alla conclusione che i vecchi inquilini vengono ad essere incomparabilmente favoriti rispetto ai nuovi, attraverso l'inspiegabile risultato cui la legge porta ora dovendosi fissare dei prezzi di cui la componente principale è rappresentata da valori monetari svolti ora invece da valori monetari al corso.

Ma, indipendentemente dai valori monetari, disparità tali da essere sottolineate sorgono fra l'inquinato accedente al riscatto anche dal fatto che le alienande case hanno costi assai diversi, pure in tempi a volte molto ravvicinati. Traggono esse origine dalle varie leggi che via via causarono le costruzioni e dalla diversità del costo del denaro. Per esempio, i mutui stipulati presso la Cassa depositi e prestiti costano meno di quelli accessi presso gli Istituti previdenziali o presso altre aziende di credito. Il minor costo del denaro si riflette senza dubbio sul costo originario e quindi sul prezzo del riscatto.

E non è tutto. 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, hanno per gli Istituti e quindi avranno per i riscattanti costi risibili, perché 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 (o 4 per cento) per trentacinque anni.

Tutte queste agevolazioni accordate dallo Stato si registrano nei bilanci degli Enti, ma non tutte concorrono alla formazione del costo originario rispetto agli enti stessi. Questo si rappresenta quindi, rispetto ai valori di mercato correnti nel tempo, già come un valore spesse volte assai ridotto, essendo adesso estranei i valori afferenti alle aree regalate e quelli relativi al concorso a fondo perduto da parte dello Stato (a).

Per comprendere il meccanismo della formazione del « prezzo netto di riscatto », bisogna distinguere fra « prezzo equo », che costituisce il prezzo di partenza ed il prezzo di arrivo o definitivo o, per l'appunto, netto, al quale si perviene operando alcune detrazioni sul prezzo iniziale o equo.

Abbiamo già visto come sia difficile darsi chiara idea del prezzo equo, che, in aggiunta a quanto si è già osservato, non può non subire nel processo della sua formazione accomodamenti derivanti dalla diversità delle opinioni e, per conseguenza, dei giudizi di coloro che presiedono alla sua iniziale determinazione. Opinioni e giudizi che non possono sottrarsi all'influenza dell'ambiente esterno, per cui, una volta che si sia svincolati dal parametro rappresentato dal mercato, potrebbe darsi che l'equo prezzo di Milano non corrisponda

(a) Il ragionamento è impostato — qui ed altrove — dal punto di vista dei costi effettivamente sopportati dagli enti proprietari. Esso risulta sostenuto dalla lettera della proposta stessa, che distingue fra costi originari delle aree e costi originari delle costruzioni dove è evidente che i primi, spesse volte, sono uguali a zero. Non c'è ragione di non credere che il concetto si debba estendere a quella parte del costo effettivo rappresentata dal concorso a fondo perduto da parte dello Stato. Il ragionamento è anche confortato dall'attesa dell'inquinato, che reclama, per quanto si riferisce all'apporto a fondo perduto, una sorta di abbuono. E non c'è dubbio che una mancata precisazione relativa al costo originario (se, cioè, ci si riferisca al costo originario rispetto al mercato od al costo originario rispetto agli enti proprietari) sarà uno dei motivi dei ricorsi. Quanto detto vale, soprattutto, per le case I N C I. S. Diverso, a giudizio del relatore, è il caso delle Amministrazioni ferroviaria, postelegrafonica e telefonica, i costi delle cui costruzioni gravano tutti sui rispettivi bilanci e non consentono distinzione fra costi effettivamente sopportati e costi pagati.

affatto all'equo prezzo di Roma, quello di Napoli a quello di Torino e così via.

Tenuto volutamente lontano dal prezzo di mercato (mentre, per converso, all'articolo 15 si richiama il « prezzo venale », quando si tratta della vendita dei locali adibiti ad uso diverso dalla abitazione), il prezzo equo o di partenza ne sarà inferiore di una certa percentuale. Negli emendamenti formulati dal Governo si disponeva una riduzione del 30 per cento sul prezzo corrente di mercato: ma, per quanto si riferisce al non indicabile contenuto del nostro testo, detta riduzione potrebbe andare molto al di là, nè è dato in qualsiasi modo di poterla predeterminare.

Per la formazione dell'equo prezzo, oltre che del costo originario area-costruzione, si deve tener conto delle eventuali esenzioni fiscali. Posto che quasi sempre le costruzioni economico-popolari non scontano o scontano modeste imposte erariali e locali, il loro non avvenuto pagamento gioca di già nell'interno del costo originario e precisamente nel senso della sua riduzione. Ne consegue che nel caso in esame o si vuol tener conto una seconda volta della già calcolata esenzione fiscale o si vuol farla scontare in aumento del costo originario: pare assurda tanto l'una quanto l'altra ipotesi e forse non si tratta che di una inutile tautologia.

E finalmente eccoci all'equo prezzo, quando al valore cui siamo qui pervenuti, andiamo a detrarre le somme corrispondenti alla capitalizzazione dei contributi statali. Queste variano a seconda della percentuale annua del contributo (per le prime leggi del 2 per cento ed attualmente del 4,25 per cento) e degli anni della sua liquidazione. Sembra che detta detrazione venga suggerita dalla considerazione che i nuovi proprietari debbano beneficiare del concorso dello Stato nella stessa misura di cui godono tutti coloro che hanno potuto direttamente od in cooperativa costruirsi una casa con l'apporto del contributo erariale.

Resta a vedere, come si è già accennato in anticipo, se anche dell'importo della capitalizzazione del contributo statale non si sia tenuto o non si debba tener conto nella fissazione del costo originario, proprio perchè non pare discutibile il fatto che, per gli Enti e le Amministrazioni proprietari il costo originario debba essere fissato al netto del contributo dello Stato. Se così è, la riduzione invocata non avrebbe fondamento e si risolverebbe nel conteggiare per una seconda volta, in favore dell'inquinato, l'ammontare del

contributo statale, che verrebbe però a ricadere interamente sul bilancio degli enti.

Ne consegue: 1°) che la riduzione iniziale del prezzo equo rispetto al prezzo di mercato è un fatto a se stante, che non può nemmeno essere attenuato o compensato dall'avvenuto incameramento del contributo statale; 2°) che rispetto agli altri cittadini, cui si è voluto fare riferimento, i nuovi proprietari andrebbero a godere di un contributo statale rapportato al doppio.

Il prezzo equo così ottenuto è prezzo di partenza. Esso infatti dovrà essere ancora ridotto di una prima percentuale da determinarsi (e che quindi è rimessa ad una valutazione variabile) che deve essere rapportata, « all'età dello stabile, al suo stato di conservazione e manutenzione » (coefficiente di vetustà) e di una seconda « in ragione dell'1 per cento per ogni anno di inquinato anche se trascorso in alloggi e sedi diverse »

Il primo, spontaneo commento che si può fare alla norma è che le riduzioni per vetustà hanno un senso se rapportate al prezzo di mercato. È il mercato, infatti, che determina la misura del minusvalore. Ma riferita ad una entità incommensurabile, comunque al di sotto del prezzo di mercato, questa nuova riduzione, che invece si richiama e si forma e si giustifica sul mercato, non riesce del tutto convincente. Con non indiscutibile criterio, essa opera nell'unico senso della massima riduzione del prezzo di vendita ed anche qui, si usano pesi e misure diversi. ora ricorrendo al mercato ora invece sfuggendo da esso.

Il relatore ha cercato di poter chiarirsi la ragione per la quale alla riduzione per vetustà si sia affiancata la riduzione per anzianità di inquinato (a).

Pare che questa riduzione si voglia spiegare con l'esistenza della norma di cui all'articolo 371 del testo unico 1938, in dipendenza della quale presso la Cassa depositi e prestiti è costituito, con le somministrazioni fatte dall'opera di previdenza del personale civile o militare, un fondo per la concessione di un contributo destinato a mitigare i canoni di affitto degli alloggi in proporzione a, maggiori costi delle costruzioni. Se così fosse

(a) A dire il vero la lettura del terzo comma dell'articolo 8 fa sorgere il dubbio se si tratti di una o di due riduzioni. Il relatore pensa doversi trattare di due, una per vetustà ed una per anzianità di inquinato, la prima di natura oggettiva, la seconda di natura soggettiva. Del resto si parla di « adeguate detrazioni ». Né si comprenderebbe il riferimento alla vetustà, qualora la misura della riduzione fosse esclusivamente determinata dall'1 per cento per anno di inquinato.

si avverte subito che la « spiegazione » avrebbe efficacia solo nel caso dei dipendenti dello Stato, generalmente ospiti dell'I. N. C. I. S. La « spiegazione » si andrebbe ad appoggiare su di un sillogismo di questo tipo: a) il fondo di previdenza è costituito da contributi del personale; b) il personale è destinatario degli alloggi; c) il personale deve essere beneficiario del fondo. Ciò che è qui sbagliato è la premessa maggiore, perché altra cosa è il fondo di previdenza ed altra il personale contribuente. Da notare poi che il fondo erogò le somme versate per motivi di solidarietà verso gli impiegati forniti di minore stipendio, a cui dovevano, di regola e con preferenza, essere assegnati gli alloggi (articolo 378 del testo unico). Il relatore pensa di dover respingere un arzigogolo del genere, non fosse altro perché è da ritenersi inammissibile un rimborso di somme versate per solidarietà e per soprappiù versate da altri.

Coloro che non sono statali non possono nemmeno ripararsi alla pallida ombra dell'articolo 371. La riduzione è generale ed è in favore di tutti gli inquilini, qualunque sia l'ente proprietario. Essa quindi si spiega come un ulteriore, particolare misura di benevolenza, che se soffre alcun paragone è forse quello, pur diverso e lontano, della indennità di buonuscita, che varia appunto col variare degli anni di servizio.

Inquilini o loro parenti che abbiano quarant'anni di inquinato, per esempio, hanno diritto ad una riduzione del 40 per cento sul prezzo equo. Non è agevole calcolare la media dell'inquinato, ma secondo alcuni calcoli essa è probabilmente di diciotto anni, il che comporta mediamente una riduzione del 18 per cento. Si noti poi come, trattandosi in questo caso di una riduzione a carattere soggettivo, essa viene ad operare nel caso in cui il soggetto, anziano inquilino, si trovi ad abitare in una casa di nuova costruzione. L'esempio è dato da funzionari che, trasferiti da una all'altra città, passano dall'uno all'altro alloggio I. N. C. I. S., di cittadini che mutano alloggi dall'una all'altra casa popolare; e sorge qui la domanda se il cumulo delle annualità di inquinato si crei anche nei casi per così dire misti, di inquilini cioè che si trovano in casa di un Ente dopo essere stati alloggiati presso un altro Ente.

La riduzione per anzianità di inquinato può, quindi, certe volte risolversi in una grave perdita per gli Enti, quando si tratta di dover cedere a riscatto alloggi di nuova costruzione abitati da gente con lunga an-

zianità di contratto di affitto. Ed essa anche, almeno nelle more dell'approvazione della legge, potrebbe consigliare di vietare il passaggio di anziani inquilini da vecchi a nuovi stabili, oppure potrebbe suggerire il contrario, qualora si intendesse rendere un favore al solito ben raccomandato, mettendolo in condizione di riscattare una casa nuova a poco prezzo. Chi perde — in fondo — è la comunità.

Applicata la riduzione per anzianità si è finalmente giunti al prezzo netto di riscatto. Questo può poi subire una ultima riduzione del 10 per cento, allorché il riscattante sborsi immediatamente l'importo dell'intero prezzo di vendita. Sulla qual cosa, per intuitive ragioni, non c'è da soffermarsi in particolari osservazioni.

E passiamo ora all'esame di alcuni dati.

« CONOSCERE PER DELIBERARE »

C'è un capitolo nella terza dispensa delle *Prediche Inutili* di Luigi Einaudi, che si intitola: « Conoscere per deliberare ». Vi si legge che la richiesta « di far conoscere al legislatore ed al pubblico quel che fosse il problema » fu interpretata come « volontà di ritardo e di inazione; come se le soluzioni non maturate e non ragionate non partorissero necessariamente nuovi grovigli e rinnovate urgenze di porre rimedio a peggiori mali ».

Il vostro relatore, onorevole colleghi, ha coltivato il doveroso sentimento di cercare di far conoscere quel che sia il problema ed ha tentato le vie possibili per raccogliere gli elementi atti ad illustrarne le dimensioni. Non c'è del tutto riuscito: e se non fosse per motivi di urgenza, per ingiustificate accuse di ritardo e di inazione, egli non dovrebbe dare alla stampa questa relazione. La ricerca dei dati presso le Amministrazioni interessate è cosa di lunga pazienza e perseveranza e, ottenuti che si abbiano, la loro rielaborazione è notevolmente difficoltosa, non fosse altro perché il relatore si trova a lavorare isolato, onde non è senza ragione che qui si vuol cogliere l'occasione per invitare la Camera a disporre l'approntamento di un ufficio di consulenza legislativa, almeno al servizio dei relatori, e di un ufficio di studi economici, all'ausilio del quale si possa ricorrere per documentazione, ricerca e calcolo.

Al fine di vagliare la portata della proposta di legge nel campo della sua applicazione pratica, ci si varrà pertanto dei soli dati che si son potuti raccogliere e che ci si augura debbano servire da un canto come esempio e dall'altro come base di analogia.

Si esemplifica sulla scorta dei dati dell'I. N. C. I. S., che risultano, a giudizio del vostro relatore, i più completi.

L'attuale consistenza patrimoniale dell'Istituto è la seguente:

	Azienda principale	Aziende militari	Aziende pubblica sicurezza	TOTALE
Complessi edilizi . . .	459	277	63	799
Numero alloggi . . .	17.839	5.236	767	23.842
Numero vani . . .	110.801	29.922	3.939	144.662
Costi originari . . . L.	17.559.973.827	14.787.845.671	1.980.771.830	34.328.591.428

Tale patrimonio, costituito in epoche diverse, deve essere però aggiornato nel suo valore ad oggi. Il vostro relatore ha pensato bene di procedere ad una prima rivalutazione dei valori singoli in base ai coefficienti di cui alla tabella annessa alla legge 11 febbraio 1952, n. 74. recante norme sulla rivalutazione per conguaglio monetario (a). Rivalutando

secondo detti coefficienti si ottengono le seguenti risultanze:

Azienda principale . . . L.	65.917.882.056
Aziende Militari . . . »	17.349.120.450
Aziende di pubblica sicurezza »	1.980.771.930
Totale . . . L.	85.247.774.436

(a) Si riporta la menzionata tabella, segnando con la prima cifra l'anno e con la seconda il coefficiente di rivalutazione monetaria 1938, 40, 1939, 38, 1940, 33, 1941, 29, 1942, 26, 1943, 17, 1944, 17; 8,50, 1945, 3,60; 1946, 1,80, 1947-48-49, 1 Per i precedenti anni si è calcolato in base alle disposizioni del regio decreto-legge 21 dicembre 1927, n. 2325 e del regio decreto-legge 5 ottobre 1936, n. 1745

Un secondo calcolo di rivalutazione patrimoniale è stato impostato sulla base dei

coefficienti correnti. Si ottengono, quindi, i seguenti valori:

Azienda principale	L.	80.437.603.000
Aziende militari	»	18.237.452.000
Aziende di pubblica sicurezza.	»	1.980.771.000
Totale	L.	100.655.826.000

Tenuto, peraltro, presente che nelle rivalutazioni anzidette giocano solo parzialmente i valori effettivi delle aree, quasi sempre di origine demaniale, è necessario calcolare anche il valore venale (area e costruzione). Si ottengono, in tal modo, i seguenti valori prudenziali:

Azienda principale	L.	91.304.264.000
Aziende militari	»	21.898.123.000
Aziende di pubblica sicurezza.	»	2.641.020.000
Totale	L.	115.843.407.000

Abbiamo visto che la dizione dell'articolo 8 del testo della proposta di legge è tale da prestarsi ad interpretazioni disparate e non v'ha dubbio che la categoria interessata, quella degli inquilini, intenda attribuire ad essa quella più restrittiva, anche giovandosi della facoltà del ricorso, tentando di far coincidere addirittura il costo originario di costruzione con quello lordo di riscatto.

Nell'ipotesi, il numero dei 110.801 vani dell'Azienda principale, aventi un valore venale di lire 91.304.264.000 verrebbero alienati per la somma complessiva di lire 5.539.000.000.

Gli onorevoli colleghi possono rendersi conto di ciò attraverso la lettura degli allegati.

A fronte di tale somma ricavabile dal riscatto stanno le passività, al netto del contributo statale, inerenti agli stabili da alienare ammontanti a complessive L. 7.558.000.000 (ammortamento mutui per le costruzioni, per le riparazioni dei danni di guerra e per passività di gestione e di manutenzione straordinaria).

Non solo non si riuscirebbe, quindi, a coprire per intero le passività esistenti, restando uno scoperto di circa lire 2.019.000.000, ma, ovviamente, non potrebbe realizzarsi alcun programma di ricostituzione del patrimonio.

È interessante notare, sulla scorta dei calcoli fatti, il rapporto fra valore venale e riscatto, che si aggira sul 6 per cento.

Nell'indicata ipotesi di coincidenza del costo originario di costruzione con quello lordo di riscatto, il prezzo netto di riscatto, a seconda delle leggi in riferimento alle quali sono stati costruiti gli immobili, verrebbe ad essere determinato sullo schema della seguente equivalenze, dove N rappresenta il prezzo netto del riscatto, X il costo lordo (od effettivo), Cfp il concorso statale a fondo perduto, Cc il contributo statale capitalizzato, V il coefficiente di vetustà, I il coefficiente di inquilinato:

$$N = \{ [X - (Cfp) \times] [1 - (Cc + V)] \} \{ 1 - I \}$$

Sostituendo alle incognite i diversi valori percentuali, si hanno le seguenti risultanze:

1) per le costruzioni, di cui al testo unico 28 aprile 1938 e disposizioni precedenti:

$$N = \left[X - \left(\frac{39,52 + 7,20}{100} \right) X \right] \left[1 - \frac{25}{100} \right]$$

dove le percentuali indicano, rispettivamente Cc, V ed I (a);

2°) per le costruzioni, di cui ai Decreti Legislativi 22 settembre 1945, n. 637 e 12 aprile 1946, n. 229:

$$N = \left\{ \left[X - \left(\frac{50}{100} \right) X \right] \left[1 - \frac{2,90}{100} \right] \right\} \left\{ 1 - \frac{10}{100} \right\}$$

dove le percentuali indicano, rispettivamente, Cfp, V ed I.

3°) per le costruzioni, di cui al Decreto Legislativo Presidenziale 8 maggio 1947, numero 399:

$$N = \left\{ \left[X - \left(\frac{50}{100} \right) X \right] \left[1 - \frac{48,96 + 2,50}{100} \right] \right\} \left\{ 1 - \frac{8}{100} \right\}$$

dove le percentuali indicano, rispettivamente, Cfp, Cc, V ed I;

4°) per le costruzioni, di cui al Decreto Legislativo Presidenziale 10 aprile 1947, numero 261:

$$N = \left\{ \left[X - \left(\frac{50}{100} \right) X \right] \left[1 - \frac{44,79 + 2,30}{100} \right] \right\} \left\{ 1 - \frac{7}{100} \right\}$$

dove le percentuali indicano, rispettivamente, Cfp, Cc, V ed I;

(a) Le percentuali relative ai contributi dello Stato capitalizzati sono state calcolate con le tavole di capitalizzazione. Per le percentuali relative ai coefficienti di vetustà vengono adottate quelle dell'Associazione inquilini. Il coefficiente di inquilinato è stato calcolato su di una media prudenziale.

5^o) per le costruzioni di cui alla Legge 2 luglio 1949, n. 408:

$$N = \left[X - \left(\frac{63,45 + 1,90}{100} \right) X \right] \left[1 - \frac{5}{100} \right]$$

dove le percentuali indicano, rispettivamente. Cc, V ed I (a).

Gli schemi valgono per tutte le costruzioni eseguite in base alle leggi ricordate. Non sono, invece, interamente applicabili alle costruzioni di proprietà delle Amministrazioni ferroviaria, postelegrafonica e telefonica, essendo queste state realizzate senza contributo (o concorso) dello Stato. Per questo schema si riduce così: $N = X - (V + I)$, a meno che non si voglia intendere come « concorso » dello Stato la spesa sostenuta dai singoli bilanci: il che è evidentemente fuori d'ogni ragione.

* * *

Il complesso edilizio dell'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato è il seguente:

1 ^o) Case economiche ferroviarie:	
alloggi } N. 13.857;	vani N. 42 278
2 ^o) Case patrimoniali:	
alloggi » 5.635;	vani » 22 235
Totale alloggi N. 19.492;	vani N. 69.613

il tutto distribuito in quindici Compartimenti.

Il vostro relatore non ha potuto ottenere che dati incompleti. Egli, per esempio, non conosce le cifre relative al costo di costruzione, nè sa con qual criterio siano state conteggiate le rivalutazioni e le svalutazioni. Ad ogni buon conto gli è stato indicato che se gli alloggi di cui trattasi si vendessero al valore corrente, si potrebbe ricavare:

1 ^o) per le Case economiche ferroviarie . . .	L. 22.461.694.000
2 ^o) per le case patrimoniali	» 13.785.952.000
Totale	L. 36.247.646.000

È da notare che rispetto a quelli dell'I. N. C. I. S., questi valori subiscono una minore decurtazione, perché nella loro formazione non giocano concorsi o contributi statali.

Per quel che vale — ed a dire il vero non vale molto! — ai fini di tentare di avvicinarsi

(a) Le tavole allegate sono state compilate secondo gli schemi riportati

al costo originario, si può instaurare un calcolo in analogia a quelli fatti per l'I. N. C. I. S. Se, quindi, le case dell'Azienda principale dell'I. N. C. I. S. aventi un valore venale di lire 91.304.264.000 hanno un costo originario di lire 17.559.973.827, quale sarà il costo originario degli immobili delle ferrovie aventi un valore venale di lire 36.247.646.000? Per l'I. N. C. I. S. il rapporto è del 19/100 circa. Applicando questo rapporto agli alloggi ferroviari si ottiene un valore di lire 6.887.052.740. Il risultato, tenuto conto del mancato contributo o concorso dello Stato ed anche del fatto che, specie per le case economiche, si tratta di edifici molto vecchi e perciò di costi assai ridotti, potrebbe essere moltiplicato per due. Si conclude, quindi, per un costo originario che si aggira sui 13 miliardi. Rispetto a detto costo si possono quindi operare le riduzioni per V e per I.

L'esposizione debitoria dell'Amministrazione ferroviaria è di 326 milioni prezzo Enti mutuanti e di miliardi 14,3 per anticipazioni del Tesoro.

* * *

L'Amministrazione delle poste ha fornito la seguente nota:

1^o) le case economiche costruite o ancora da costruire, ma già programmate e finanziate, a totale carico del bilancio dell'Azienda autonoma delle poste e delle telecomunicazioni, hanno la seguente consistenza:

Edifici costruiti	N.	145
Da costruire	» (a)	—
Alloggi costruiti	»	2.641
Da costruire	»	1.722
Vani legali costruiti	»	11.966
Da costruire	»	8.464
Valore commerciale approssimativo per gli alloggi costruiti	L.	6.752.268.000
Valore commerciale per gli alloggi da costruire	»	4.632.500.000
Prezzo ricavabile dall'alienazione degli alloggi costruiti	»	5.685.048.000
Prezzo ricavabile dall'alienazione degli alloggi da costruire	»	4.632.500.000

2^o) Le case economiche costruite ed ancora da costruire, ma già programmate e finanziate a totale carico del bilancio della

(a) Non si possono indicare perché non si conoscono i progetti di costruzione

Azienda di Stato per i servizi telefonici hanno la seguente consistenza

Edifici costruiti	N.	11
Da costruire	» (a)	—
Alloggi costruiti	»	195
Da costruire	»	1.333
Vani legali costruiti	»	892
Da costruire	»	7.332
Valore commerciale per gli alloggi costruiti	L.	624.301.373
Valore commerciale per gli alloggi da costruire	»	4.479.852.000
Prezzo ricavabile dall'alienazione degli alloggi costruiti e da costruire	»	5.104.153.373

Le cifre consegnate al relatore si riferiscono ai valori commerciali delle aree e delle costruzioni. Agli immobili costruiti dopo il 1952 è stato dato un valore pari a quelli del costo originario dell'area e delle costruzioni. Per gli immobili costruiti precedentemente sono state operate, rispetto ai costi originari, delle rivalutazioni di cui non si è in grado di dare notizia. Per quanto si riferisce all'Azienda autonoma delle poste, rispetto al valore commerciale approssimativo degli immobili, calcolato in lire 6.752.268.000, la quota riferentesi a costruzioni antecedenti l'anno 1952 è di lire 4.661.949.000. Quest'ultimo valore potrebbe subire analoghe riduzioni di quelle relative all'Amministrazione ferroviaria.

Per gli immobili costruiti dopo il 1952 od in via di costruzione, tanto per l'Amministrazione delle poste quanto per quelle dei telefoni, fresca di attività, il valore commerciale anche se rapportato ai costi originari non può pareggiare con il ricavo della vendita. Tuttavia, in questo caso, costi e ricavi si avvicineranno di molto, specialmente perché i primi non subiscono detrazioni per contributi o concorsi dello Stato e le riduzioni per vetustà ed inquinato si riducono al minimo.

A questo riguardo viene spontaneo di osservare come l'inquinato di queste due Amministrazioni, residente negli stabili di recentissima costruzione, si venga a trovare, rispetto a tutto l'altro inquinato, in una situazione molto più grave. È evidente che qualora lo si volesse sollevare di un poco, l'eventuale riduzione non potrebbe che essere operata fissando un prezzo equo notevolmente al di sotto del costo originario, che

(a) Non si possono indicare perché non si conoscono i progetti di costruzione.

viene a corrispondere pressoché al prezzo di mercato. La qual cosa toglie ogni residuo dubbio sulla differenza che la proposta di legge intende porre fra prezzo equo e prezzo di mercato.

* * *

Si sarà notato come siano oggetto di cessione in proprietà agli attuali assegnatari gli alloggi costruiti a spese dello Stato ai sensi delle disposizioni emanate a favore dei senza tetto per gli eventi bellici e dei cittadini colpiti da calamità naturali. Si tratta di due categorie di alloggi, a cui provvede direttamente il Ministero dei lavori pubblici.

Le costruzioni per i senza tetto sono contemplate dal decreto legislativo luogotenenziale 9 giugno 1945, n. 305 e dal decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 10 aprile 1947, n. 271. Esse sono di due specie:

a) Opere a pagamento in unica soluzione, che riguardano n. 365.797 vani, per n. 91.450 alloggi, per una spesa di lire 124.475.950.000.

L'indicato numero di alloggi, da intendersi approssimativo, è stato determinato in base ad una media di quattro vani per alloggio, media che, per esperienza, si è rivelata sufficientemente aderente alla realtà. Ne risulta un costo medio per vano di lire 340.286 e per alloggio di circa lire 1.361.136. È da tener presente, peraltro, che nella formazione di tale costo medio concorre in misura non irrilevante il basso costo delle costruzioni realizzate con carattere di urgenza nell'immediato dopo guerra (baracche e simili), per dare ricovero alle persone rimaste senza tetto. Gli alloggi in parola risultano completamente ultimati.

b) Opere a pagamento differito. Risultano, fino alla chiusura dell'esercizio finanziario ultimo, finanziati e pressoché interamente ultimati circa 16.000 alloggi per una spesa di 32 miliardi in cifra tonda e per un costo medio di circa 2 milioni per alloggio.

I pagamenti effettivamente disposti in ordine a tali costruzioni sono ammontati, a tutto il 30 giugno corrente anno, a lire 8.467.928.000. La somma residua che dovrà essere pagata entro i trenta anni di ogni serie trentennale, considerando la quota capitale e gli interessi, ammonterà complessivamente a lire 50.482.071.020, risultando di lire 58.950.000.000 l'onere totale da iscriversi in bilancio per dette opere alla fine degli stanziamenti.

Gli alloggi costruiti dallo stesso Ministero in dipendenza da calamità naturali

(alluvioni e frane) sono n. 11.982; la relativa spesa di costruzione ammonta a lire 18.288.466.915. (a).

In totale le costruzioni, di a) e di b) assommano a 107.450 alloggi, per i quali furono spesi lire 156.475.905.000. Se a queste aggiungiamo le costruzioni realizzate in dipendenza di calamità naturali abbiamo un totale generale di 119.432 alloggi, rappresentanti una spesa di insieme pari a lire 174.764.371.915.

Si è voluto brevemente indugiare, a proposito di queste costruzioni, per richiamare l'attenzione su due fatti. Il primo ricorda il costo vano ed il costo alloggio ed il secondo — importante — l'onere residuo di bilancio. Detto onere, in caso di riscatto, dovrebbe ricadere sui riscattanti: ma per tutte le ragioni a mano a mano illustrate non pare lontano dal vero affermare che l'onere traslato sarà minore di quello effettivo, la qual cosa comporta per il Ministero dei lavori pubblici il dovere di mantenere in vita un capitolo di bilancio di conguaglio fra le somme che ricaverà dalla vendita e quelle che dovrà pagare per l'estinzione del debito.

D'altro canto, poiché il prezzo equo delle case indicate sub-a) e di quelle dei sinistrati — risultando esse già pagate — può essere fissato in maniera benevola, secondo la lettera e lo spirito della proposta, non pare che possa essere fissato con altro criterio il prezzo delle case sub-b), ancorché notevole sia per queste l'esposizione debitoria

* * *

Il relatore non è in grado di informare sulla consistenza delle case costruite dalle provincie e dai comuni e che, secondo la proposta, debbono essere date a riscatto. Per potere notiziare come si sarebbe dovuto, sarebbe stato necessario disporre una indagine diretta presso gli Enti: il che non trovava modo di conciliarsi con l'urgenza continuamente richiesta allo scrivente. Non c'è dubbio, comunque, che i comuni e le provincie, sollecitati, fra l'altro, dalle norme di legge in vigore, abbiano dato corso ad importanti realizzazioni edilizie, soprattutto in

(a) Sono molte le leggi che prevedono costruzioni per ovviare ai disastri prodotti dalle calamità naturali. Esse vanno dal 1924 ai giorni nostri. Si ricordano qui la legge 12 aprile 1948, n. 1010, quella 10 gennaio 1952 n. 9, la 27 dicembre 1953, n. 938, per la Calabria, la 9 aprile 1955, n. 279 per il Salernitano. Non si considerano gli alloggi costruiti in dipendenza dei terremoti, in quanto sono ammessi al riscatto in base alle norme legislative vigenti e risultano in gran parte già venduti. Tali alloggi sono complessivamente 27.394 ed hanno importato una spesa di circa 5 miliardi.

favore dei propri dipendenti. Al riguardo tutti potrebbero citare qualche esempio di esperienza diretta.

Il relatore ha creduto bene di rivolgersi alla Direzione generale della Cassa depositi e prestiti, per avere notizie circa i mutui concessi ai comuni ed alle provincie per costruzioni di case economiche e popolari. Sulla scorta di quanto ha potuto conoscere, egli è in grado di informare che dal 1948 a tutto il settembre 1957, la Cassa ha concesso mutui per un totale di lire 50.806.427.928, di cui 47.757.567.928 da imputarsi ai comuni ed il resto alle provincie. È utile notare che 8 dei 50 miliardi sono stati concessi a condizioni ordinarie, senza cioè il contributo od il concorso dello Stato.

Le cifre riportate sono semplicemente orientative. C'è infatti da notare che talora i comuni e le provincie accendono il mutuo presso la Cassa non già per costruire direttamente, ma per dare maggiori possibilità di costruzione agli Istituti per le case popolari. Per altro verso bisogna ricordare che gli Enti locali ricorrono al credito di altri istituti, oltre che alla Cassa depositi e prestiti: per cui la cifra da essi mutuata, indipendentemente dal fatto della sua destinazione, deve essere congruamente aumentata. Un ulteriore aumento dovrà essa subire per effetto di mutui, ovunque contratti, anteriori all'anno 1948.

* * *

Sulla consistenza immobiliare degli Istituti autonomi per le case popolari, che rappresentano il più grosso complesso a cui si riferisca la nostra proposta, il relatore può utilizzare i dati pervenutigli da parte del Ministero dei lavori pubblici. Egli ne ha richiesto anche altrove, senza tuttavia poterne ottenere.

Comunque la consistenza immobiliare dei predetti Istituti è valutata dal Ministero dei lavori pubblici in 197.670 alloggi, per un importo complessivo di lire 248.441.000.000.

È importante notare che degli alloggi 124.282 risultano costruiti prima del 30 giugno 1947 (costruzioni pre-belliche in massima parte) e 73.388 dall'esercizio finanziario 1947-1948 all'esercizio 1956-57 (in maggior parte sulla base della legge n. 408).

I costi originari per il gruppo d'anteguerra sono di lire 3.578.600.000; per quelli del dopoguerra sono di lire 148.833.100.000. I costi originari d'anteguerra, rivalutati in base ai coefficienti di cui alla legge 11 febbraio 1952, n. 74, corrispondono a lire

92.029.300.000. Detti costi, come è stato fatto per l'I. N. C. I. S., possono essere rivalutati secondo i valori correnti e secondo il loro valore venale.

I costi degli alloggi postbellici, dal 1947 in poi, non sono rivalutati. Questi alloggi sono stati interamente costruiti con il concorso ed il contributo dello Stato, per cui nei loro confronti si possono instaurare equivalenze del tipo di quelle indicate allorquando si è trattato dell'I. N. C. I. S.

Attualmente gli Istituti autonomi per le case popolari hanno a disposizione un'ulteriore assegnazione di contributi statali, tale da consentire la realizzazione di nuovi alloggi per un importo di circa 15 miliardi.

L'importo dei mutui da ammortizzare è di lire 82.921.000.000.

Per concludere, si ricorda che circa un quinto degli alloggi costruiti dagli Istituti autonomi per le case popolari è già destinato all'assegnazione a riscatto.

Nessuna notizia si può dare circa gli stabili degli altri Enti di cui all'articolo 16 del testo unico 1938. Per quanto riguarda le cooperative si rinvia a quanto detto, potendosi esse considerare Enti di carattere transitorio, dal momento che possono essere facoltizzate alla concessione a riscatto. L'ammontare delle costruzioni realizzate dalle cooperative si aggira su qualche centinaio di miliardi.

Altri tipi di attività edilizia, come per esempio l'U. N. R. R. A.-Casas, che ha costruito 8.634 alloggi per un valore di circa 17 miliardi, non sono contemplate dalla proposta di legge. La quale, come s'è notato al principio di questa relazione, esclude pure l'I. N. A.-Casa, per le cui notizie si rinvia alle informazioni che vengono dall'Ente date annualmente ai parlamentari.

PER LA COSTRUZIONE DI NUOVE CASE

Chi è in grado di pagare, all'atto del riscatto, l'intero importo del prezzo netto ottiene un abbuono del 10 per cento. Chi, invece, non può versare in contanti tutto o parte del prezzo, deve, obbligatoriamente, accompagnare la stipula del contratto di riscatto o del patto di futura vendita con una operazione assicurativa sulla vita.

Vien fuori così la « polizza-casa ». Tale polizza dovrebbe coprire il rischio di morte e di invalidità assoluta o permanente dell'assegnatario, e, verificandosi il sinistro, l'ente assicuratore dovrebbe provvedere al pagamento della somma dovuta, rimanendo gli

eredi dell'inquilino, o lui stesso, in caso di invalidità, proprietari dell'alloggio, senza vincoli di sorta.

Per effetto della polizza stipulata l'assegnatario dovrebbe assumersi l'onere del pagamento del premio di assicurazione e dell'interesse sul prezzo di riscatto, quest'ultimo da corrispondersi all'Ente proprietario dell'alloggio. Poiché le caratteristiche della polizza saranno determinate con decreto del Ministro dell'industria e del commercio a norma delle vigenti disposizioni in materia, nulla può essere definitivamente anticipato al riguardo. Allo stesso modo non si può nemmeno prevedere con esattezza l'altezza della percentuale di interessi in favore degli Enti proprietari, che tuttavia, come è stato detto al vostro relatore, dovrebbe essere modesto e precisamente del 2 per cento.

Ma l'obbligo di stipulare una polizza sulla vita potrebbe costituire per una parte dei richiedenti il riscatto un onere non indifferente, rappresentato dall'elevatezza del premio da corrispondere all'Istituto assicuratore, che non può prescindere nella determinazione del premio stesso dagli elementi costitutivi di un normale contratto di assicurazione. In tal caso vi sarebbe una grave limitazione all'esercizio del riscatto. Né si può tralasciare di osservare che il sistema della polizza può far sorgere l'impressione di volere agevolare in modo considerevole l'I. N. A., a tutto scapito degli Enti proprietari.

Nonostante che il sistema della polizza-casa sia un'idea che attende di essere sviluppata e più concretamente definita da parte della Camera, sarà consentito domandarci, almeno, quale potrebbe essere la durata massima di detta polizza, essa pure suscettibile di riscatto. Di durata minima o massima, il testo non fa menzione. Cosicché non riesce possibile prevedere ed il tempo occorrente per la chiusura del ciclo operativo e lo sforzo che l'Istituto assicuratore dovrà fare al fine di concedere le anticipazioni necessarie per la costruzione di nuove case.

Secondo notizie assunte dal vostro relatore in via breve, per la durata della polizza si sarebbe parlato di venti anni. Ora fino alla concorrenza massima dell'ammontare dei capitali assicurati con la polizza-casa, l'I. N. A. sarebbe tenuto ad anticipare i fondi occorrenti per l'attuazione dei programmi costruttivi degli Enti, onde accelerarne l'esecuzione. Per la durata dei mutui I. N. A. non può andare al di là dei venti-venticinque anni, limite massimo consentito. Detti mutui dovrebbero essere assistiti dal contributo

trentacinquennale dello Stato, di cui alle vigenti disposizioni sull'edilizia popolare, e sarebbero garantiti, oltre che da ipoteca di 1° grado sugli immobili, direttamente dallo Stato.

Rispetto alla probabile durata massima per la polizza, si sarebbe pensato di poter realizzare le anticipazioni in un tempo pari alla metà, vale a dire in circa un decennio. Limiti di tempo ed importi annuali delle anticipazioni, comunque, dovrebbero essere determinati con apposite convenzioni da stipularsi tra gli Enti mutuatari e l'I. N. A.

Fermo quindi il principio che le anticipazioni dei mutui da parte dell'I. N. A. dovrebbero avvenire in un tempo pari a circa la metà di quello della durata della polizza, l'assicuratore per effettuare l'operazione di anticipo si dovrebbe servire delle riserve matematiche delle polizze, integrate da altre somme.

Essendo intimamente legate tutte le operazioni che si vorrebbero porre in essere con il ricavo della cessione in proprietà è impossibile valutare quale sarà l'entità delle somme che l'I. N. A. dovrebbe anticipare. Ma è doveroso segnalare che il Consiglio di amministrazione dell'I. N. A., chiamato ad esaminare la proposta di legge per la parte che interessa l'Ente assicuratore, ritenne di non potere assumere gli impegni finanziari previsti per quanto concerneva la concessione dei mutui nei termini indicati.

Stando così le cose non si vede come si possa continuare l'esame, che potrebbe essere ulteriormente approfondito, delle norme relative al sistema della polizza-casa, che è uno strumento che forse potrebbe dispiegare qualche efficacia, soprattutto nei confronti dell'inquinato, quando fosse lasciato all'esercizio di una facoltà in piena responsabilità dei soggetti operatori.

« Le somme ricavate dal riscatto in contanti degli alloggi costruiti a tutte spese dello Stato », secondo il nostro testo, « saranno versate agli Istituti autonomi per le case popolari delle rispettive provincie ed impiegate per la costruzione di nuovi stabili di carattere economico e popolare ». Pare che, a questo punto, lo Stato debba cessare dall'intervento diretto, tramite il Ministero dei lavori pubblici, in materia di costruzione edilizia. « Le somme ricavate dal riscatto in contanti di tutti gli altri stabili saranno », invece, « versate in un conto corrente speciale presso la Cassa depositi e prestiti, per essere erogate: a) per la estinzione dei finanziamenti relativi agli stabili riscattati; b) per la estinzione

di eventuali passività di estinzione inerente agli stessi stabili riscattati; c) per la costruzione di nuovi alloggi di carattere economico popolare da effettuare da parte degli enti già proprietari degli stabili riscattati ». Solo il Ministero dei lavori pubblici è esonerato dall'apertura di un conto corrente speciale presso la Cassa depositi e prestiti, vuoi perché si pensa che esso non debba estinguere finanziamenti relativi agli stabili riscattati, vuoi perché, e questo pare il caso, si pensa che esso debba provvedere a sue spese al pagamento dei debiti residui, che, come abbiamo visto, per le case costruite a pagamento differito sono tuttora esistenti.

Per quanto si riferisce alle somme ricavabili dal riscatto non in contanti, gli enti di cui all'articolo 1 della proposta di legge predisporranno dei piani costruttivi, che saranno realizzati attraverso la concessione di mutui da parte dell'I. N. A. All'azione diretta dello Stato, anche in questo caso si sostituiranno, surrogandola, gli Istituti autonomi per le case popolari.

Per concludere si vuole invitare ad osservare che, nella prevedibile riduzione della attività costruttiva di tutti questi Enti, almeno per quanto si riferisce al non immediato avvenire, forse sarebbe il caso di vedere se convenga o almeno lasciarli tutti in vita o limitarne il numero.

* * *

Onorevoli colleghi! siamo alla fine ed il relatore chiede scusa per avere troppo a lungo abusato della vostra pazienza. Presume, tuttavia, di avervi potuto fornire utili elementi per la vostra ponderata decisione.

I nostri Enti proprietari di casa, secondo la nostra proposta, sono diventati, ormai, Enti costruttori per conto altrui: tutti vivono, con il loro Consiglio di amministrazione, con i loro uffici, con le loro spese. Essi dovrebbero costruire con denaro mutuato presso l'I. N. A. Il denaro ha un costo. Parte del quale sarà sopportato dallo Stato, mediante il suo contributo, parte sarà posto a carico dell'inquinato, parte sarà fronteggiato dagli Enti costruttori. Non è chiaro dove questi vadano a prendere il denaro necessario per sostenere la loro quota, le spese amministrative e gli eventuali rischi. Costruiranno, comunque, gli Enti ed assegneranno le nuove case con patto di futura vendita. Costruiranno con un ritmo e con una intensità per buona parte legate alla consistenza di quell'araba fenice, che è il prezzo equo, ed al sistema definitivo degli incassi e dei mutui. Assegneranno i nuovi

alloggi. Con quali criteri non è dato sapere. Ma vi saranno, per esempio, dipendenti dello Stato, che, insieme all'impiego, potrebbero ottenere dalla superiore Amministrazione o dall'I. N. C. I. S. l'assegnazione dell'alloggio con patto di futura vendita. Ve ne saranno altri — e sono, purtroppo, la stragrande parte — a cui non potrà essere concesso il privilegio dell'alloggio a riscatto. È chiaro, quindi, che, a questo punto, chiuso un problema se ne apre un altro: e quello che si apre è molto più grosso di quello che si chiude.

A dire il vero il problema di rendere accessibile a tutti la proprietà dell'abitazione è tipico di una democrazia che vuole essere sociale oltretutto politica. Tutto quanto si fa

per la sua risoluzione è, in definitiva, ben fatto. Soltanto che esso, paradossalmente, ingrandisce a mano a mano che viene affrontato; per la ragione che vi saranno tempi in cui coloro, che ne sentiranno l'urgenza e premeranno per la sua più rapida soluzione, saranno gran numero. Talché non è fuori della realtà prevedere che, anche per effetto del provvedimento che è rimesso alla vostra saggia discussione ed alla vostra autorevole approvazione, si farà più intensa, nel prossimo futuro, la richiesta della proprietà dell'alloggio, alla cui soddisfazione non potrà non concorrere, in modo adeguato, lo Stato.

VALSECCHI, *Relatore.*

ALLEGATO A.

TESTO DEGLI EMENDAMENTI FORMULATI DAL GOVERNO

ART. 1.

Possono essere chiesti in proprietà:

1°) gli alloggi costruiti o in corso di costruzione alla data di entrata in vigore della presente legge con il contributo o concorso dello Stato, dalle provincie, dai comuni e dagli enti indicati nei nn. 4, 6, 11, 12, 14 e 15 dell'articolo 16 del testo unico delle leggi sull'edilizia popolare ed economica, approvato con il regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni;

2°) gli alloggi costruiti dall'Amministrazione delle ferrovie dello Stato in base al decreto legislativo 29 luglio 1946, n. 95, e alle leggi 3 novembre 1948, n. 1349, e 11 marzo 1953, n. 187, nonché dall'Amministrazione delle poste e telecomunicazioni in base al ripetuto testo unico ovvero dalla stessa Amministrazione e dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici in base alla legge 11 dicembre 1952, n. 2521;

3°) gli alloggi costruiti con il concorso o con il contributo dello Stato, dall'I.N.C.I.S., e dagli Istituti per le case popolari nonché quelli costruiti dall'Amministrazione delle ferrovie dello Stato in base al citato testo unico, sempreché la costruzione sia stata ultimata entro il 31 dicembre 1949;

4°) gli alloggi costruiti a totale carico dello Stato in dipendenza di eventi bellici, quelli costruiti o da costruire in dipendenza di calamità naturali, nonché quelli costruiti dopo il 31 dicembre 1949, o da costruire, con il concorso o con il contributo dello Stato, dagli Istituti per le case popolari. Tali alloggi sono dati in proprietà in ragione della metà di quelli esistenti o da costruire in ciascun comune.

ART. 2.

Sono esclusi dalla cessione in proprietà gli alloggi di cui all'articolo 343, secondo comma, del testo unico delle leggi sulla edilizia economica e popolare, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, quelli la cui concessione sia condizionata alla effettiva pre-

stazione di un determinato servizio presso pubbliche Amministrazioni e quelli che si trovano negli stessi edifici nei quali hanno sede uffici delle Amministrazioni predette.

ART. 3.

Gli assegnatari di quelli alloggi che non possono essere ceduti in proprietà per una qualsiasi delle ragioni risultanti dai precedenti articoli 1 e 2 hanno titolo di preferenza nell'assegnazione di nuovi alloggi dei quali sia ammessa la cessione in proprietà.

ART. 4.

Possono chiedere la cessione in proprietà dell'alloggio l'assegnatario, il coniuge superstite non separato legalmente o, in mancanza, i figli maschi fino all'età di 25 anni e le figlie nubili, sempreché gli uni e le altre siano rimasti in godimento dell'alloggio dopo la morte dell'assegnatario.

Per gli alloggi dell'I.N.C.I.S., delle ferrovie dello Stato e delle poste e telecomunicazioni la domanda di cessione in proprietà può essere presentata anche:

1°) dall'assegnatario collocato in pensione che sia rimasto in godimento dell'alloggio, oltreché dalle persone indicate nel comma precedente;

2°) dai dipendenti degli Istituti mutuanti dell'I.N.C.I.S. che siano assegnatari degli alloggi.

In caso di morte del richiedente successiva alla presentazione della domanda di acquisto, la proprietà dell'alloggio può essere chiesta dal coniuge superstite non legalmente separato o, in mancanza, dai figli sempreché ricorrano le condizioni di cui al primo comma.

La domanda deve essere proposta entro 60 giorni:

a) dalla data di entrata in vigore della presente legge per gli alloggi per i quali alla data stessa siansi già verificate le condizioni per chiederne la cessione in proprietà;

b) dalla data sotto la quale si verificheranno le stesse condizioni per gli altri alloggi,
c) dalla data della morte nel caso di cui al terzo comma.

In ogni caso sono esclusi dalla cessione in proprietà coloro i quali si trovano nelle condizioni prevedute dall'articolo 31 del testo unico delle leggi sull'edilizia economica e popolare approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni.

ART. 5.

La domanda di acquisto deve essere presentata alla Amministrazione o all'Ente che ha in gestione l'alloggio o ai suoi uffici provinciali e deve essere accompagnata da un deposito, in conto delle spese per il contratto d'acquisto di lire 10.000.

Nel caso di morosità l'inquilino deve sanarla entro sei mesi dalla data di presentazione della domanda; questa viene presa in considerazione soltanto dopo che l'inquilino abbia regolarizzata la sua situazione.

L'alloggio oggetto della domanda di acquisto, viene considerato in tale periodo indisponibile.

ART. 6.

La presentazione della domanda di acquisto sospende le procedure di sfratto in corso e l'esecuzione dei provvedimenti relativi, salvo che lo sfratto sia stato intimato per morosità o per ragioni di moralità. In caso di morosità si applica il penultimo comma del precedente articolo 5.

ART. 7.

La gestione degli stabili rimane all'ente pubblico fino a quando la totalità di ogni stabile non sia passata in proprietà degli assegnatari.

ART. 8.

Gli alloggi sono ceduti al prezzo corrente di mercato diminuito del 30 per cento. Nel caso di pagamento in unica soluzione è apporata sulla somma dovuta la riduzione del 10 per cento.

Il prezzo è determinato per ogni alloggio dall'Amministrazione o Ente proprietario ed è comunicato all'interessato con raccomandata con ricevuta di ritorno entro 90 giorni dalla domanda di cessione in proprietà.

Per gli alloggi che saranno costruiti dopo l'entrata in vigore della presente legge dagli Istituti per le case popolari per essere ceduti in proprietà, gli acquirenti assumeranno gli

stessi oneri che sono a carico degli enti costruttori.

Gli alloggi costruiti a totale carico dello Stato dopo l'entrata in vigore della presente legge sono ceduti alle stesse condizioni previste dal primo comma del presente articolo.

ART. 9.

Contro la determinazione del prezzo è ammesso ricorso, entro 30 giorni dalla comunicazione, ad una Commissione nominata in ciascuna provincia dal Prefetto e composta:

1°) da un Magistrato dell'ordine giudiziario, designato dal Presidente del Tribunale che la presiede;

2°) da un funzionario dell'Ufficio tecnico erariale di qualifica non inferiore ad ingegnere superiore, designato dall'ingegnere capo dell'Ufficio stesso,

3°) da un funzionario dell'Ufficio del Genio civile di qualifica non inferiore ad ingegnere superiore, designato dall'ingegnere capo dell'Ufficio stesso.

Nelle provincie nelle quali sia necessario, possono essere costituite più Commissioni.

Le parti possono essere udite personalmente dalla Commissione.

Il servizio di segreteria è disimpegnato dall'Intendenza di finanza competente per territorio.

ART. 10.

Il prezzo degli alloggi può essere pagato, oltre che in unica soluzione, in 25 rate annuali costanti oltre l'interesse legale o, infine, con sistema misto.

Nel caso del sistema misto, la riduzione del decimo, di cui al precedente articolo 8, si applica sull'ammontare delle rate che vengono estinte contemporaneamente.

Nel caso di pagamento rateale, la mancata corresponsione di sei mensilità consecutive fa decadere dal diritto di acquistare la proprietà. Entro sei mesi da tale decadenza l'assegnatario che abbia sanato la morosità può, a domanda, essere reintegrato nel suo originario diritto.

Qualora la decadenza diventi definitiva, l'assegnatario ha diritto alla restituzione delle somme versate, eccettuato quanto egli avrebbe dovuto pagare a titolo di affitto.

ART. 11.

La proprietà dell'alloggio si trasferisce dopo il pagamento dell'ultima rata del prezzo.

Il proprietario ha diritto alla cancellazione dell'ipoteca gravante sull'alloggio.

ART. 12.

Coloro i quali pagano il prezzo in unica soluzione non possono, per 10 anni dalla data di acquisto della proprietà, vendere o alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato.

Lo stesso divieto si applica a coloro i quali si avvalgano del sistema misto e provvedano, entro il primo quinquennio, al pagamento contemporaneo delle rimanenti rate.

Gli assegnatari con pagamento rateale hanno facoltà di affittare l'alloggio in caso di trasferimento, previo consenso dell'Ente proprietario.

Sono nulli di pieno diritto i contratti stipulati in violazione del presente articolo.

ART. 13.

Ai locali adibiti ad uso diverso dell'abitazione in edifici sia costruiti sia da costruire, qualora l'Ente proprietario ritenga di alienarli, non si applicano le riduzioni prevedute dall'articolo 8.

ART. 14.

L'Istituto nazionale delle assicurazioni è autorizzato ad ammettere speciali polizze-casa di assicurazione sulla vita degli assegnatari degli alloggi con patto di futura vendita destinate ad assicurare agli stessi ed ai loro eredi — a scadenza ovvero in caso di invalidità permanente o di morte — la piena proprietà dell'alloggio, con esonero dal pagamento delle ulteriori annualità.

Le caratteristiche della polizza e le relative condizioni di emissione sono determinate dal Ministero dell'industria e commercio a norma delle vigenti disposizioni di legge.

ART. 15.

Le somme ricavate dall'alienazione degli alloggi costruiti a totale carico dello Stato sono versate in apposito capitolo del bilancio della entrata per essere assegnati al Ministero dei lavori pubblici e destinati alla costruzione di nuovi fabbricati di carattere popolare.

Le somme ricavate dall'alienazione di alloggi dell'Amministrazione delle ferrovie dello Stato sono versate in apposito capitolo

del relativo stato di previsione per essere impiegate nella costruzione di nuovi alloggi; quelle ricavate dall'alienazione di alloggi dell'Amministrazione delle poste e telecomunicazioni e dell'Azienda di Stato per i servizi telefonici sono versate in appositi capitoli dei loro stati di previsione per essere impiegate nella costruzione di alloggi di servizio.

Le somme ricavate dall'alienazione di tutti gli altri stabili saranno versate in conto corrente speciale presso la Cassa depositi e prestatì, per essere erogate nell'ordine:

a) per la estinzione dei residui mutui gravanti sugli stabili alienati al netto dei contributi statali che continueranno ad essere corrisposti all'Ente finanziatore da parte del Ministero dei lavori pubblici;

b) per la estinzione di eventuali passività di gestione inerenti agli stessi stabili alienati;

c) per la costruzione, in base a programmi da approvarsi dal Ministero dei lavori pubblici, di nuovi alloggi di carattere popolare da parte degli enti già proprietari degli stabili alienati.

Gli alloggi che saranno costruiti ai sensi del presente articolo dal Ministero dei lavori pubblici, dagli Istituti per le case popolari e dalle ferrovie dello Stato, possono essere chiesti in proprietà, con le norme della presente legge, in ragione del 50 per cento.

ART. 16.

Ferme restando le agevolazioni tributarie prevedute dal testo unico delle leggi sull'edilizia economica e popolare approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni, in quanto applicabili, gli atti di acquisto di cui alla presente legge scontano le sole imposte fisse di registro e di trascrizione ipotecaria.

ART. 17.

Coloro che abbiano proceduto al riscatto dell'alloggio in applicazione della presente legge non possono più ottenere in affitto, o con patto di futura vendita, altro alloggio delle Amministrazioni o degli Enti indicati nell'articolo 1 o, comunque, costruito col contributo dello Stato.

ALLEGATO B.

STABILI I. N. C. I. S. GENERALITÀ IMPIEGATI

RICAVO PREZZO NETTO DI RISCATTO

In dipendenza dei computi analiticamente riportati negli uniti sub-allegati e riferiti al momento attuale (1957), l'ammontare del prezzo netto ricavabile, dal riscatto, tenendo conto delle detrazioni previste dal progetto di legge (contributi dello Stato capitalizzati, coefficiente di vetustà e anzianità di inquilinato), è il seguente distintamente per ciascun provvedimento di legge in base al quale sono state eseguite le costruzioni:

1 ^o) costruzioni eseguite in base al testo unico 28 aprile 1938 e disposizioni precedenti	L. .	489.400.000
2 ^o) costruzioni eseguite in base ai decreti legislativi 22 settembre 1945, n. 637, e 12 aprile 1946, n. 229	»	1.500.000.000
3 ^o) costruzioni eseguite in base al decreto legislativo presidenziale 8 maggio 1948, n. 399	»	1.098.000.000
4 ^o) costruzioni eseguite in base al decreto legislativo presidenziale 10 aprile 1947, n. 261	»	6.300.000
5 ^o) costruzioni eseguite in base alla legge 2 luglio 1949, n. 408	»	2.446.000.000
		<hr/>
Totale prezzo netto ricavabile dal riscatto	L.	5.539.700.000

SOMME OCCORRENTI PER IL PAGAMENTO DEI DEBITI VERSO GLI ENTI MUTUANTI IN CASO DI ANTICIPATA ESTINZIONE DEI MUTUI

In dipendenza dei computi eseguiti, come ai dettagli di cui agli uniti sub-allegati, i residui debiti verso gli Enti mutuanti, determinati sulla base del valore attuale delle residue annualità di ammortamento a carico dell'I. N. C. I. S. e distintamente per specie di mutuo e per provvedimento di legge, sono i seguenti, tenendo presente che la differenza rispetto all'importo di lire 12.755.507.281, indicato nella situazione debitoria dell'allegato C, è dovuta alla capitalizzazione ad oggi (1957) dei contributi dello Stato ancora da scadere:

1^o) *Per costruzioni:*

a) eseguite in base al testo unico 28 aprile 1938 e disposizioni precedenti	L.	582.000.000
b) eseguite in base ai decreti legislativi 22 settembre 1945, n. 637, e 12 aprile 1946, n. 229	»	1.787.000.000
c) eseguite in base al decreto legislativo presidenziale 8 maggio 1948, n. 399	»	1.430.000.000
d) eseguite in base al decreto legislativo presidenziale 10 aprile 1947, n. 261	»	6.800.000
e) eseguite in base alla legge 2 luglio 1949, n. 408	»	2.980.200.000
		<hr/>
	L.	6.786.000.000
2 ^o) Per riparazione danni di guerra	L.	210.450.000
3 ^o) Per esigenze di gestione	»	349.800.000
4 ^o) Per manutenzione straordinaria	»	211.540.000
		<hr/>
	»	771.790.000
		<hr/>
	L.	7.557.790.000

SUB-ALLEGATO 1°).

COSTRUZIONI ESEGUITE IN BASE AL TESTO UNICO 28 APRILE 1938
E DISPOSIZIONI PRECEDENTI

(Contributo 2 per cento per 50 anni — Mutui al saggio medio del 4,50 per cento).

RICAVO PREZZO NETTO DI RISCATTO.

Importo delle costruzioni eseguite L. 1.282.500.000

Detrazioni:

1°) Contributi dello Stato capitalizzati $19,76 \times 2 = 39,52 \%$:

L. $1.282.500.000 \times 39,52 \%$ = » 506.844.000

L. 775.656.000

2°) Coefficiente di vetustà per il periodo medio
di 25 anni = 7,20 %:

L. $1.282.500.000 \times 7,20 =$ L. 92.340.000

3°) Anzianità di inquilinato per il periodo medio
di 25 anni $1 \% \times 25$ anni = 25 %:

L. $775.656.000 \times 25 \%$ » 193.914.000

» 286.254.000

Prezzo netto di riscatto . . . L. 489.402.000

DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER IL PAGAMENTO DEL
DEBITO VERSO L'ENTE MUTUANTE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL
MUTUO

Annualità di ammortamento = 5,06
Contributo dello Stato = 2

Annualità a carico I. N. C. I. S. 3,06

Valore attuale delle rimanenti 25 annualità = 14,83

$14,83 \times 3,06 = 45,38 \%$:

L. $1.282.500.000 \times 45,38 =$ L. 581.998.000:

Importo dovuto in caso di anticipata estinzione del mutuo L. 581.998.000

SUB-ALLEGATO 2°)

COSTRUZIONI ESEGUITE IN BASE AI DECRETI LEGISLATIVI 22 SETTEMBRE 1945,
N. 637 e 12 APRILE 1946, N. 229

(50 % - Contributo a fondo perduto - 50 % anticipazione dello Stato da estinguere in 30 anni
senza interesse).

PREZZO NETTO DEL RISCATTO.

Importo delle costruzioni eseguite	L.	3.563.000.000
<i>Detrazioni:</i>		
1°) Contributo dello Stato 50 % di L. 3.563.000.000	»	1.781.500.000
	L.	1.781.500.000
2°) Coefficiente di vetustà per il periodo medio di 10 anni = 2,90 %: L. 3.563.000.000 × 2,90 % =	L.	103.327.000
3°) Anzianità inquilinato per il periodo medio di 10 anni 1 % × 10 anni = 10 %: 10 % × L. 1.781.500.000 =	»	178.150.000
	»	281.477.000
Prezzo netto di riscatto . . .	L.	1.500.023.000
Debito odierno verso lo Stato per restituzione delle anticipazioni	L.	1.787.000.000

SUB-ALLEGATO 3°).

COSTRUZIONI ESEGUITE IN BASE AL DECRETO LEGISLATIVO PRESIDENZIALE
8 MAGGIO 1947, N. 399

(50 % Contributo a fondo perduto - 50 % Mutuo con contributo statale 3 % per 50 % anni
al saggio 5,80 %).

RICAVO PREZZO NETTO DI RISCATTO.

Importo delle costruzioni eseguite	L.	5.234.000.000
<i>Detrazioni:</i>		
1°) Contributi statali a fondo perduto 50 % di L. 5.234.000.000	L.	2.617.000.000
2°) Contributi statali capitalizzati 16,32 × 3 = 48,96 %: 48,96 % × L. 2.617.000.000	»	1.281.283.000
	»	3.898.283.000
	L.	1.335.717.000
3°) Coefficiente di vetustà per il periodo medio di 8 anni = 2,50 %: L. 5.234.000.000 × 2,50 % =	L.	130.850.000
4°) Anzianità di inquilinato per il periodo medio di 8 anni: 1 % × 8 anni = 8 % × L. 1.335.717.000	»	160.857.000
	»	237.707.000
Prezzo netto di riscatto . . .	L.	1.098.010.000

LEGISLATURA II -- DOCUMENTI -- DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER IL PAGAMENTO DEL DEBITO VERSO L'ENTE MUTUANTE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO

Annualità di ammortamento	6,12	} Valore attuale delle residue 42 annualità = 15,73
Contributo dello Stato	3	
Annualità a carico I. N. C. I. S.	3,12	

$$15,73 \times 3,12 = 49,07 \% \times L. 2.617.000.000 = \dots L. 1.284.000.000$$

Interessi di per ammortamento non assistiti da contributo statale:

$$L. 2.617.000.000 \times 5,80 \% = L. 151.786.000:$$

$$15,73 \times 6,12 = 96,27 \% \times L. 151.786.000 \dots \text{»} \quad 146.000.000$$

$$\text{Importo dovuto in caso di anticipata estinzione del mutuo} \dots L. \quad 1.430.000.000$$

SUB-ALLEGATO 4°

COSTRUZIONI ESEGUITE IN BASE AL DECRETO LEGISLATIVO PRESIDENZIALE
10 APRILE 1947, N. 261

(50 % Contributo a fondo perduto - 50 % Mutuo con contributo dello Stato 3 % per 35 anni
al saggio 5,80 %)

RICAVO PREZZO NETTO DI RISCATTO.

$$\text{Importo delle costruzioni eseguite} \dots L. \quad 26.900.000$$

Detrazioni:

1°) Contributi statali a fondo perduto 50 % di
L. 26.900.000 = \dots L. 13.450.000

2°) Contributi statali capitalizzati $14,93 \times 3 = 44,79$:
L. 13.450.000 $\times 44,79 \% = \dots \text{»} \quad 6.024.000$

$$\text{»} \quad 19.474.000$$

$$L. \quad 7.426.000$$

3°) Coefficiente di vetustà per il periodo medio
di 7 anni:
 $2,30 \times L. 26.900.000 \dots L. \quad 618.000$

4°) Anzianità di inquilinato per il periodo medio
di 7 anni:
 $1 \% \times 7 = 7 \% \times L. 7.426.000 \dots \text{»} \quad 519.000$

$$\text{»} \quad 1.137.000$$

$$L. \quad 6.289.000$$

LEGISLATURA II — DOCUMENTI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER IL PAGAMENTO DEL DEBITO VERSO L'ENTE MUTUANTE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO

Annualità di ammortamento	6,69
Contributo dello Stato	3
Annualità a carico I. N. C. I. S.	<u>3,69</u>

Valore attuale delle residue 28 annualità = 13,75:

$$13,75 \times 3,69 = 50,73 \%$$

$$50,73 \times L. 13.450.000 = L. 6.823.000$$

Importo dovuto in caso di anticipata estinzione del mutuo	L. <u>6.823.000</u>
---	---------------------

SUB-ALLEGATO 5°).

COSTRUZIONI ESEGUITE IN BASE ALLA LEGGE 2 LUGLIO 1949, N. 408

(Contributo statale del 4,25 per cento per 35 anni -- 100 per cento mutuo al saggio 5,80 per cento).

RICAVO PREZZO NETTO DI RISCATTO.

Importo delle costruzioni eseguite	L. 7.453.000.000
--	------------------

Detrazioni.

1°) Contributo dello Stato capitalizzati $14,93 \times 4,25 \% = 63,45$:	
L. 7.453.000.000 $\times 63,45 \%$	» 4.728.900.000
	<u>L. 2.724.100.000</u>

2°) Coefficiente di vetustà per il periodo medio di 5 anni = 1,90 %:	
L. 7.453.000.000 $\times 1,90 \% =$	L. 141.600.000

3°) Anzianità di inquinato per il periodo medio di 5 anni:	
$1 \% \times 5 = 5 \% \times L. 2.724.100.000 =$	» <u>136.200.000</u>
	<u>» 277.800.000</u>

Prezzo netto di riscatto	L. <u>2.446.300.000</u>
------------------------------------	-------------------------

DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER IL PAGAMENTO DEL DEBITO VERSO L'ENTE MUTUANTE, IN CASO DI ESTENSIONE ANTICIPATA DEL MUTUO

Annualità di ammortamento	6,69
Contributo dello Stato	4,25
Annualità a carico I. N. C. I. S.	<u>2,44</u>

Valore attuale delle residue 30 annualità = 14,14 per cento:

$$2,44 \times 14,14 = 34,50 \% \times L. 7.453.000.000 = L. 2.571.285.000$$

Interessi di preammortamento non assistiti dal contributo dello Stato:

$$L. 7.453.000.000 \times 5,80 \% = L. 432.274.000.$$

$$6,69 \times 14,14 = 94,60:$$

$$L. 432.274.000 \times 94,60 \% = » 408.931.000$$

Importo dovuto in caso di anticipata estinzione del mutuo	L. <u>2.980.216.000</u>
---	-------------------------

ALLEGATO C.

**SITUAZIONE DEBITORIA DELL'I.N.C.I.S. DESUNTA DAL CONTO GENERALE
DEL PATRIMONIO AL 31 DICEMBRE 1956**

Azienda principale (generalità impiegati):

1°) Mutui passivi per costruzioni, per riparazioni danni di guerra, per esigenze di gestione e per manutenzione straordinaria	L. 10.968.244.882	
2°) Debito verso lo Stato, per anticipazioni in- erenti al completamento ed alla ripara- zione dei fabbricati per danni di guerra	» 1.787.262.399	
		L. 12.755.507.281

Azienda case per militari:

1°) Mutui passivi per costruzioni e per riparazioni danni di guerra	L. 10.826.672.318	
2°) Debito verso lo Stato, per anticipazioni in- erenti al completamento ed alla ripara- zione dei fabbricati per danni di guerra	» 22.468.150	
		» 10.849.140.469

Azienda case per il personale della pubblica sicurezza:

Mutui passivi per costruzioni	L. 1.498.091.693	
		Totale . . . L. 25.102.739.442

PROPOSTE DI LEGGE

PROPOSTA N. 68

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 inquilini 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.

TESTO DELLA COMMISSIONE

Concessione in proprietà a favore degli attuali assegnatari delle case dello Stato, dei comuni, delle provincie, degli Istituti autonomi per le case popolari, dell'Istituto nazionale case impiegati statali (I.N.C.I.S.) e delle altre Amministrazioni ed Enti pubblici — Disposizioni per la costruzione di nuove case popolari ed economiche con patto di assegnazione in proprietà.

ART. 1.

Gli alloggi costruiti alla data di entrata in vigore della presente legge col contributo dello Stato, ai sensi del testo unico delle leggi sull'edilizia economica e popolare approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 e successive modificazioni, dagli Istituti per le case popolari, dalle provincie, dai comuni e da ogni altro ente e istituto contemplato dall'articolo 16 dello stesso testo unico, quelli delle case economiche costruite in qualunque tempo dall'Amministrazione delle ferrovie dello Stato e quelli costruiti dalla stessa Amministrazione in base al testo unico sull'edilizia popolare ed economica nonché in base al decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato del 29 luglio 1946, n. 95, ed alle leggi 3 novembre 1948, n. 1349, e 11 marzo 1953, n. 187, e successive modifiche o integrazioni, quelli costruiti dall'Amministrazione delle poste e telecomunicazioni, sono ceduti in proprietà agli attuali assegnatari.

Sono altresì ceduti in proprietà agli attuali assegnatari gli alloggi costruiti a spese dello Stato ai sensi delle disposizioni emanate a favore dei senza tetto per eventi bellici e dei cittadini colpiti da calamità naturali.

Gli alloggi che saranno costruiti, con contributo sotto qualunque forma dello Stato, dagli enti ed amministrazioni di cui al comma precedente, saranno assegnati con patto di futura vendita.

ART. 2.

Gli alloggi dell'I.N.C.I.S., dell'Amministrazione ferroviaria e di quella postelegrafica possono essere chiesti in proprietà soltanto dopo decorsi cinque anni dalla data della loro ultimazione. Possono aspirare alla loro assegnazione in proprietà anche i dipendenti degli istituti mutuanti dell'I.N.C.I.S. medesimo, che li occupino attualmente.

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. i

ART. 5.

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

ART. 3.

Restano ferme le disposizioni del testo unico delle leggi sull'edilizia popolare ed economica e della legge 2 luglio 1949, n. 408, e sue modificazioni ed integrazioni.

ART. 4.

Ai fini della presente legge si considerano assegnatari degli alloggi coloro che li occupano sulla base di un titolo legittimo. Possono chiederne altresì l'acquisto, oltre il diretto assegnatario in servizio, anche il pensionato che sia tuttora inquilino, nonché la vedova o, in mancanza, gli eredi legittimi entro il terzo grado rimasti in godimento dell'alloggio dopo la morte dell'assegnatario.

In caso di morte del richiedente successivamente alla presentazione della domanda di acquisto, la proprietà dell'alloggio può essere acquistata dalla vedova o, in mancanza, dagli eredi legittimi entro il terzo grado; in tal caso la nuova istanza deve essere presentata dagli aventi diritto entro 60 giorni dalla morte del primo richiedente.

Non potranno chiedere il riscatto coloro che siano proprietari nella stessa provincia di altro alloggio, di consistenza equivalente a quello da essi occupato.

Il riscatto non può riguardare alloggi demaniali di servizio il cui godimento temporaneo sia condizionato alla effettiva prestazione di un determinato servizio presso pubbliche amministrazioni, o presso gli enti di cui all'articolo 1, fatta eccezione per gli alloggi dell'Amministrazione delle ferrovie dello Stato di cui all'articolo 1.

ART. 5.

La domanda di acquisto, in carta semplice, va presentata all'amministrazione o all'ente che ha in gestione l'alloggio, o ai suoi uffici provinciali o territoriali, e deve essere accompagnata da un deposito in conto delle spese per il contratto d'acquisto di lire 10.000.

Nel caso di morosità l'inquilino non potrà chiedere il riscatto dell'alloggio ove non versi l'intera somma di cui è moroso all'atto della presentazione della domanda di riscatto.

ART. 6.

La presentazione della domanda d'acquisto sospende le procedure di sfratto in corso e l'esecuzione dei provvedimenti relativi, salvo che lo sfratto sia stato intimato per morosità o per ragioni di moralità.

Nel caso di morosità si applica l'ultimo comma del precedente articolo.

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;

ART. 7.

Quando sia stato chiesto l'acquisto in proprietà dei sette decimi degli appartamenti compresi in uno stabile, si procede alla revoca dell'assegnazione nei riguardi di coloro che non hanno l'acquisto, con l'obbligo di trasferirli in altro adeguato alloggio.

Gli alloggi così resisi vacanti sono dati ad altri assegnatari che abbiano già domandato l'acquisto della proprietà di alloggi similari.

Si intende per stabile anche la parte autonoma di essi costituita dall'insieme degli alloggi che immettono nella medesima scala, negli stabili con più di due scale.

ART. 8.

Il valore degli alloggi è stabilito dall'amministrazione od ente proprietario, entro 30 giorni dalla domanda di riscatto 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 dell'1 per cento per ogni anno di inquilinato anche se trascorso in alloggi e sedi diverse.

Il valore così ottenuto costituisce per l'amministrazione o ente proprietario il prezzo netto di riscatto

ART. 9.

Quando il prezzo richiesto dall'ente proprietario non venga accettato dall'inquilino richiedente il riscatto, questi potrà ricorrere, entro 30 giorni dalla notifica, ad una commissione nominata annualmente dal prefetto e composta da un magistrato dell'ordine giudiziario designato dal presidente del tribunale, che la presiede, dal capo dell'Ufficio tecnico erariale, dall'ingegnere capo del Genio civile o da altro ingegnere da esso incaricato, da un delegato dell'amministrazione o dell'ente proprietario dell'immobile, da un funzionario dell'intendenza di finanza designato dall'intendente e da due cittadini scelti dal prefetto fra gli assegnatari degli alloggi.

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-

I componenti la commissione sono riconfermabili e debbono adempiere personalmente al mandato, che non è retribuito.

ART. 10.

La pronuncia della commissione di cui al precedente articolo deve avvenire entro 30 giorni dalla data di presentazione del ricorso ed essere notificata nei cinque giorni successivi dall'amministrazione od ente proprietario all'inquilino ricorrente, con invito a dichiararne l'accettazione.

Ove l'inquilino non intenda accettare, potrà presentare istanza al presidente del tribunale territorialmente competente, perché decida quale arbitro amichevole compositore ai sensi dell'articolo 822 del codice di procedura civile, e comunque si pronunci sul prezzo di riscatto.

Il presidente del tribunale ha facoltà di delegare all'uopo un altro giudice: la decisione del presidente del tribunale o del giudice delegato è inappellabile.

ART. 11.

La vendita degli alloggi può avvenire con pagamento immediato in unica soluzione, oppure con pagamento dilazionato, o infine con pagamento misto.

In caso di pagamento immediato dell'intero prezzo di vendita, questo viene ridotto di un 10 per cento: analogamente avviene per la parte del prezzo versata immediatamente nel caso di pagamento misto.

Per il pagamento, totale o parziale, dell'importo destinato a vendita dilazionata, si seguiranno le norme degli articoli riguardanti la costituzione di una « polizza-casa ».

L'alloggio riscattato per contanti deve essere sgravato della corrispondente ipoteca. Nel caso di riscatto rateale, la mancata corresponsione di sei mensilità consecutive fa decadere dal diritto di riscatto. Entro il termine di 6 mesi dalla decadenza del riscatto l'inquilino può, a sua domanda, essere reintegrato nel suo diritto soltanto se fornisce garanzie ritenute idonee dall'Ente proprietario.

ART. 12.

Qualora l'acquirente a pagamento dilazionato intenda anticipare il pagamento, totale o parziale, del prezzo dell'alloggio non ancora versato, seguirà le norme stabilite dall'I.N.A. per il riscatto, totale o parziale, della « polizza-casa ».

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

ART. 13.

La proprietà dell'alloggio si intende trasferita dopo il pagamento dell'ultima rata della « polizza-casa ».

ART. 14.

È fatto divieto di vendere, alienare o cedere in qualsiasi forma ed a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato, per un periodo di cinque anni, da parte di coloro che provvedono al pagamento immediato dell'intero prezzo, o che riscattino totalmente la « polizza-casa » entro lo stesso periodo di cinque anni.

È fatto altresì divieto di affittare l'alloggio riscattato, salvo il caso di trasferimento dell'assegnatario in servizio.

ART. 15.

I locali adibiti ad uso diverso dalla abitazione, di edifici sia costruiti sia da costruire, sono venduti al loro prezzo venale, con diritto di prelazione agli assegnatari di cui all'articolo 4 che eventualmente l'abbiano in affitto.

Per i locali attualmente affittati può essere concessa una dilazione nel pagamento per non oltre cinque anni; in tal caso sono dovuti gli interessi in ragione del 5 per cento.

ART. 16.

L'I.N.A. è autorizzato a fare convenzioni con gli enti ed istituti di cui all'articolo 1 della presente legge, per i seguenti scopi:

a) emettere « polizza-casa » a favore degli assegnatari di alloggi con promessa di futura vendita, o di inquilini attualmente semplici locatari che chiedono il riscatto in base alla presente legge;

b) finanziare la costruzione di nuovi alloggi popolari ed economici;

c) contribuire anche attraverso forme al raggiungimento degli scopi della presente legge.

L'I.N.A. è altresì autorizzato a convenzionare, quale assicuratore delegato, le compagnie di assicurazione ai fini di cui al precedente comma.

ART. 17.

Gli inquilini richiedenti il riscatto con pagamento dilazionato e gli assegnatari con patto di futura vendita sono tenuti a stipulare con l'Istituto nazionale delle assicura-

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.

zioni polizze di assicurazioni sulla vita destinate ad assicurare a loro stessi ed ai loro eredi — a scadenza ovvero in caso di invalidità assoluta permanente o di morte — la piena proprietà dell'alloggio, con esonero dal pagamento delle ulteriori annualità.

ART. 18.

La stipulazione della polizza di cui agli articoli precedenti, denominata « polizza-casa », è obbligatoria all'atto della firma del contratto per il riscatto dell'alloggio o per l'assegnazione con patto di futura vendita.

Il capitale assicurato potrà essere pari all'intero prezzo dell'alloggio, ovvero alla differenza fra il prezzo stesso e la somma che l'assegnatario versa in contanti.

Le caratteristiche della polizza saranno determinate con decreto del Ministro dell'industria e del commercio a norma delle vigenti disposizioni in materia.

ART. 19.

Per l'attuazione dei programmi costruttivi che gli enti indicati nell'articolo 1 predisporranno in correlazione con i piani dell'assegnazione degli alloggi con patto di futura vendita, l'istituto assicuratore anticiperà i fondi occorrenti mediante la concessione di mutui agli Enti stessi.

Detti mutui fruiranno del contributo statale di cui al testo unico sull'edilizia popolare ed economica e sue modificazioni ed integrazioni: saranno garantiti da ipoteca di primo grado sugli immobili finanziati ed assistiti dalla garanzia dello Stato.

ART. 20.

I mutui di cui all'articolo precedente saranno concessi dall'I.N.A. fino a concorrenza massima dell'ammontare dei capitali assicurati con le « polizze-casa », al netto dei capitali liquidati ai sensi delle condizioni di polizza e delle quote di interesse corrisposte dagli assegnatari — che vanno a favore degli istituti di cui all'articolo 1 — nei limiti di tempo e per gli importi annuali che saranno determinati con apposita convenzione che gli enti mutuatari stipuleranno con l'I.N.A.

ART. 21.

La « polizza-casa » dovrà essere assunta, di regola, senza visita medica; essa potrà coprire l'intera somma che l'assegnatario del-

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 impiegati 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

l'alloggio in proprietà deve versare per il riscatto dell'alloggio stesso, o quota parte di questa somma qualora l'assegnatario versi la differenza in contanti.

La « polizza-casa » è unica indipendentemente dall'età dell'assegnatario.

ART. 22.

Le somme ricavate dal riscatto in contanti degli alloggi costruiti a tutte spese dello Stato di cui al comma 2°) dell'articolo 1, saranno versate agli Istituti autonomi per le case popolari delle rispettive provincie e impiegate per la costruzione di nuovi stabili di carattere economico e popolare.

Gli stessi istituti autonomi dovranno formulare d'accordo con l'I.N.A. i programmi di costruzione di nuovi alloggi economici e popolari da attuarsi con i mutui contraibili in virtù delle « polizze-casa » contratte da inquilini di alloggi costruiti a tutte spese dello Stato, chiunque ne sia l'attuale gestore.

Le somme ricavate dal riscatto in contanti di tutti gli altri stabili saranno versate in un conto corrente speciale presso la Cassa depositi e prestiti, per essere erogate:

a) per la estinzione dei finanziamenti relativi agli stabili riscattati;

b) per la estinzione di eventuali passività di gestione inerenti agli stessi stabili riscattati;

c) per la costruzione di nuovi alloggi di carattere economico e popolare da effettuare da parte degli Enti già proprietari degli stabili riscattati.

ART. 23.

A favore degli assegnatari di nuovi alloggi con patto di futura vendita e degli inquilini di alloggi che domandino il riscatto sono applicabili tutte le agevolazioni fiscali previste dal testo unico 28 aprile 1938, n. 1165, e della legge 2 luglio 1949, n. 408.

La registrazione dell'atto di riscatto e la relativa trascrizione ipotecaria è assoggettata solamente a pagamento di tassa fissa.

Gli onorari notarili ed il contributo alla cassa del notariato sono ridotte ad un quarto.

È concessa la esenzione delle imposte sui consumi per i materiali occorrenti per i lavori di riparazione e ammodernamento degli alloggi già costruiti e riscattati dagli inquilini, a condizione che le opere vengano previamente denunziate ed eseguite entro un biennio dalla data di entrata in vigore della presente legge.

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*.

PROPOSTA N. 416

ARTICOLO UNICO.

Le disposizioni per il rinnovamento graduale del patrimonio immobiliare dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati statali (I.N.C.I.S.) ed Istituti similari sono estese anche agli Istituti autonomi per le case popolari.

ART. 24.

A coloro che abbiano proceduto al riscatto dell'alloggio in applicazione della presente legge, non sarà più consentito di ottenere, in affitto o a riscatto altro alloggio degli enti indicati nell'articolo 2 o comunque costruito con contributo statale.

ART. 25.

Entro tre mesi dalla pubblicazione della presente legge si procederà, con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta dei Ministri dei lavori pubblici, del tesoro e della giustizia, al riordinamento dei canoni di affitto per tutti gli stabili di cui all'articolo 1 in modo che gli stessi risultino nel complesso inferiori almeno del per cento a quelli della proprietà privata soggetta a vincolo, con la conseguente eliminazione della eccedenza eventualmente risultante, qualunque ne sia la denominazione. Tale riordinamento dei affitti riguarda soltanto gli stabili costruiti a tutto il 1940. La ulteriore revisione ed aggiornamento dei canoni di affitto per detti stabili può aver luogo soltanto di triennio in triennio e con le stesse forme.

Tanto per il riordinamento iniziale, quanto per le successive revisioni ed aggiornamenti, i Ministri proponenti sono tenuti preventivamente a consultare, ove esistenti, le associazioni di inquilini legalmente costituite con atto notarile ed operanti sul piano nazionale con l'osservanza del sistema democratico.

ART. 26.

Tranne che per i ricorsi contro le assegnazioni di alloggi, per i quali rimane ferma la competenza degli organi amministrativi e del Consiglio di Stato, ogni altra controversia fra gli enti, di cui all'articolo 2, ed i rispettivi inquilini, siano o meno riscattanti, è devoluta al magistrato ordinario.

È abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile, anche parzialmente, con la presente legge che entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

PROPOSTA N. 454**ART. 1.**

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

Gli aventi diritto al riscatto di quartini appartenenti allo stesso fabbricato possono costituirsi in cooperativa per le operazioni a farsi.

ART. 2.

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

La domanda di riscatto può riferirsi soltanto all'appartamento occupato al momento della domanda.

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

ART. 3.

Il riscatto viene chiesto mediante dichiarazione scritta autenticata, comunicata a mezzo di ufficiale giudiziario alla Direzione provinciale dell'Ente proprietario, accompagnata dal deposito di lire 5.000 per le spese.

ART. 4.

Il riscatto è ammesso per tutti gli alloggi di proprietà degli Enti, di cui all'articolo 1, purché siano decorsi cinque anni dalla dichiarazione di abitabilità.

ART. 5.

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

Esso è determinato a mezzo di stima da essere fatta, entro i 90 giorni dalla domanda.

da una Commissione provinciale presieduta dal Presidente del Tribunale, o da un suo sostituto, e costituita dal presidente provinciale dell'Ente, dell'ingegnere capo del genio civile, da un rappresentante degli inquilini di quell'Istituto o Ente cui appartiene il cespite da riscattare.

La Commissione è nominata al principio di ogni anno dal prefetto della provincia; in mancanza, rimane in carica ed opera validamente quella dell'anno precedente, che è così tacitamente confermata.

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

La stima data dal perito è definitiva.

ART. 6.

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

Se il riscattante non paga cinque successive quote, decade dal diritto di riscatto e può ripetere soltanto la metà di quanto versato.

Potrà riproporre altra domanda di riscatto non prima del decorso di un anno dal giorno della dichiarazione di decadenza.

ART. 7.

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

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

ART. 8.

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

L'eventuale supero va accantonato ed investito, anno per anno, in nuove costruzioni secondo le norme vigenti per i rispettivi Enti.

ART. 9.

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

ART. 10.

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

ART. 11.

Fino a che ciascun fabbricato non sia stato riscattato per il 65 per cento del valore degli alloggi in esso esistenti, l'amministrazione ne è affidata all'Ente stesso.

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

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

ART. 12.

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

ART. 13.

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

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

ART. 14.

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

ART. 15.

Gli articoli 394, lettera g), 352 e 380, lettera e), del testo unico approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, sono modificati nel senso che, in sostituzione della rappresentanza dell'Associazione fascista del pubblico impiego, nel Comitato centrale e nei

Comitati provinciali dell'Istituto e nella Commissione di assegnazione di alloggi in Roma siano chiamati: nel Comitato centrale, due rappresentanti dell'Associazione nazionale inquilini dell'I. N. C. I. S. e uno dell'Associazione inquilini dell'ex I. R. C. I. S. designati dai propri organi esecutivi; nei Comitati provinciali e nella Commissione di assegnazione, un rappresentante dell'Associazione nazionale inquilini come sopra designato.

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

ART. 16.

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

ART. 17.

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

PROPOSTA N. 1298

TITOLO I.

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI IN PROPRIETÀ

ART. 1.

Gli alloggi che saranno costruiti ai sensi del testo unico delle leggi sull'edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni, dagli Istituti autonomi per le Case popolari, dai comuni, dalle provincie e da ogni altro ente e istituto contemplato nell'articolo 16 dello stesso testo unico, quelli da costruirsi ai sensi del medesimo testo unico dalla Amministrazione delle ferrovie dello Stato e dall'Amministrazione poste e telecomunicazioni, nonché gli alloggi da costruirsi dalla gestione I. N. A. Casa ai sensi della legge 28 febbraio 1949, n. 43, e dalla Prima Giunta dell'U. N. R. R. A. Casas saranno tutti assegnati con patto di futura vendita.

ART. 2.

Gli alloggi di cui al precedente articolo 1 e già costruiti alla data della entrata in vigore della presente legge, quelli costruiti dall'Am-

ministrazione delle Ferrovie dello Stato in base al decreto legislativo del Capo Provvisorio dello Stato del 29 luglio 1946, n. 95 e successive modificazioni, nonché quelli costruiti a spese dello Stato ai sensi delle vigenti disposizioni concernenti i senza tetto per eventi bellici ed i cittadini colpiti da calamità naturali sono ceduti in proprietà agli attuali assegnatari.

La domanda di acquisto può avere ad oggetto solo l'alloggio occupato e i suoi accessori e deve essere presentata dall'assegnatario entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente legge.

Nel caso di coabitazione se l'alloggio sia stato assegnato a più di una persona, in date diverse, ha diritto a chiederne l'acquisto l'assegnatario di data anteriore.

Se le assegnazioni sono state fatte sotto la medesima data, il diritto a chiederne l'acquisto spetta all'assegnatario con famiglia più numerosa.

Nei casi previsti dai precedenti due commi, gli assegnatari che non possono ottenere l'acquisto dell'alloggio da essi abitato, godranno della priorità nell'acquisto di alloggi simili, nello stesso Comune o, dietro richiesta, in altro comune, ai sensi dell'articolo 7.

ART. 3.

In caso di morte del richiedente, successiva alla presentazione della domanda, la proprietà può essere acquistata dalla vedova o, in mancanza, dagli eredi legittimi entro il terzo grado che, rimasti in godimento dell'alloggio, ne facciano istanza entro 60 giorni da quello della morte.

ART. 4.

La domanda di acquisto, in carta semplice, va presentata all'Amministrazione o all'Ente che ha in gestione l'alloggio o ai suoi uffici provinciali e deve essere accompagnata da un deposito in conto delle spese per il contratto d'acquisto, pari a sei mensilità dell'ultimo fitto.

Nel caso di morosità, l'inquilino deve sanarla entro sei mesi dalla data di presentazione della domanda, ma questa non viene presa in considerazione se l'inquilino non dimostra di aver versato almeno un quarto delle rate di affitto di cui è moroso.

ART. 5.

La presentazione della domanda di acquisto sospende le procedure di sfratto in corso e l'esecuzione dei provvedimenti rela-

tivi, salvo che lo sfratto sia stato intimato per morosità, per ragioni di moralità o per essere venuto meno il titolo di assegnazione dell'alloggio.

Nel caso di morosità si applica l'ultimo comma del precedente articolo.

ART. 6.

Gli alloggi dell'I.N.C.I.S. possono essere chiesti in proprietà soltanto dopo decorsi 5 anni dalla loro ultimazione.

Possono chiedere l'acquisto di tali alloggi, oltre il diretto assegnatario, anche l'assegnatario pensionato nonché la vedova, o, in mancanza, gli eredi legittimi dell'assegnatario entro il terzo grado rimasti in godimento dell'alloggio dopo la risoluzione del rapporto d'impiego o dopo la morte dell'assegnatario.

Per l'acquisto di detti alloggi la domanda deve essere presentata entro sei mesi dopo decorso il termine di cui al precedente comma e si applicano le disposizioni degli articoli 4 e 5.

ART. 7

Quando sia stato chiesto l'acquisto in proprietà dei sette decimi degli appartamenti compresi in uno stabile, si procede alla revoca dell'assegnazione nei riguardi di coloro che non hanno chiesto l'acquisto, con l'obbligo di trasferirli in altro adeguato alloggio.

Gli alloggi così resisi vacanti sono dati ad altri assegnatari che abbiano già domandato l'acquisto della proprietà di alloggi similari con priorità agli assegnatari di cui all'ultimo comma dell'articolo 2

ART. 8.

Il valore degli alloggi è stabilito dalla Amministrazione od Ente Proprietario e deve corrispondere al valore venale di ciascuno di essi, degli accessori e pertinenze e delle parti comuni dell'immobile.

In caso di contestazione di tale valore, il richiedente può ricorrere entro il termine di sessanta giorni dalla comunicazione fatta dall'Amministrazione o dall'Ente proprietario, ad una Commissione nominata annualmente dal prefetto e composta da un magistrato dell'ordine giudiziario designato dal presidente del tribunale, che la presiede, dal capo dell'Ufficio tecnico erariale, dall'ingegnere capo del Genio civile, o da altri ingegneri da esso designati, da due cittadini scelti dal prefetto fra gli assegnatari degli alloggi, nonché dall'intendente di finanza o funzio-

nario da lui designato e dal presidente dell'Istituto autonomo per le case popolari della provincia.

I componenti della Commissione sono riconfermabili

ART. 9.

La pronuncia della Commissione di cui al precedente articolo ha valore di parere tecnico.

L'Amministrazione e gli Enti proprietari degli alloggi e gli assegnatari che hanno presentato domanda di acquisto possono tuttavia discostarsene e, quando non raggiungano un accordo, richiedere che il valore sia stabilito dal presidente del tribunale territorialmente competente, quale arbitro amichevole compositore, ai sensi dell'articolo 822 del Codice di procedura civile. È in facoltà del presidente del tribunale di delegare altro giudice.

Nel caso di cui al precedente comma l'istanza al presidente del tribunale deve essere accompagnata da deposito da eseguirsi ai sensi dell'articolo 86 delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, pari a 10 mensilità del fitto corrente a titolo di anticipazione delle spese.

ART. 10.

Il prezzo di vendita dell'alloggio è quello corrispondente al valore venale determinato ai sensi dei precedenti articoli 8 e 9, ridotto di un decimo della somma globale delle mensilità di fitto pagate dall'assegnatario dall'inizio della sua occupazione della casa fino al mese precedente la data di presentazione della domanda di acquisto.

Esso è inoltre ridotto di un decimo se viene pagato in unica soluzione.

In caso di vendita dilazionata, il prezzo è pagato in 25 anni, a rate mensili anticipate ed uguali, comprensive del capitale e dell'interesse del 3 per cento sulla somma dilazionata.

Le rate devono essere pagate nei primi 10 giorni di ogni mese; in caso di ritardo è dovuto l'interesse di mora del 2 per cento sulla somma costituente la rata.

Il mancato pagamento di 5 rate consecutive comporta la risoluzione di pieno diritto dell'atto di vendita e la perdita di un terzo delle somme già versate in conto capitale.

ART. 11.

L'acquirente ha facoltà, in qualsiasi momento, di pagare in unica soluzione la rimanente parte del prezzo. In tal caso la parte residua del prezzo viene ridotta del decimo.

ART. 12.

La proprietà dell'alloggio s'intende trasferita dopo il pagamento dell'ultima rata del prezzo.

ART. 13.

Fino a quando non sia stata trasferita la proprietà dei sette decimi degli alloggi compresi in ogni immobile, la gestione di essi rimane affidata alle Amministrazioni ed Enti di cui agli articoli 1 e 6.

ART. 14.

È fatto divieto di vendere, alienare, affittare o cedere in qualsiasi forma ed a qualsiasi titolo, anche se parzialmente, l'alloggio acquistato, per un periodo di 5 anni, nei riguardi di coloro che provvedono al pagamento immediato del prezzo.

ART. 15.

I locali adibiti ad uso diverso dalla abitazione, sia di edifici costruiti sia di edifici da costruire, sono venduti al loro valore venale.

Può essere concessa una dilazione nel pagamento per non oltre 5 anni.

In tal caso sono dovuti gli interessi nella misura del 5 per cento.

Le norme del presente articolo si applicano anche ai locali adibiti ad uso diverso dalla abitazione facenti parte di edifici di tipo popolare costruiti in base a leggi speciali.

Ai casi previsti nel presente articolo si applicano le disposizioni contenute negli articoli 10, 11, 12 e 14.

ART. 16.

Le somme pagate per l'acquisto sia degli alloggi sia degli altri locali e quelle realizzate a seguito dello sconto delle annualità dilazionate, sono destinate alla estinzione dei mutui contratti per la costruzione degli immobili.

Il supero deve essere versato alle amministrazioni o agli Enti proprietari.

Se pertinenti agli alloggi per i senza tetto o alloggi costruiti a seguito di pubblica calamità è versato all'Istituto autonomo per le case popolari della provincia.

Tale supero, del quale deve essere tenuta contabilità separata da quella propria delle amministrazioni od enti amministrativi, deve, in tutti i casi, essere impiegato, non appena sufficiente per la costruzione di una unità edilizia e non oltre due anni dal realizzo, nella costruzione di altri alloggi di tipo popolare con patto di futura vendita ai sensi dell'articolo 1.

ART. 17.

Gli edifici da costruire, utilizzando le somme di cui al secondo comma del precedente articolo, sorgeranno normalmente nella stessa provincia.

È tuttavia in facoltà del Ministro dei lavori pubblici di stabilire che i detti edifici siano costruiti in provincie diverse, qualora ciò sia necessario per comprovate esigenze di procedere alla demolizione di baracche o di dare alloggio alle famiglie che si trovano in tuguri, grotte o edifici malsani o pericolanti, ovvero appartenenti a comuni con coefficiente demografico notevolmente sproporzionato alla disponibilità di abitazioni.

TITOLO II

DISPOSIZIONI FINANZIARIE

ART. 18

L'Istituto nazionale per il finanziamento della ricostruzione (già Seconda Giunta U. N. R. R. A.-Casas) è autorizzato a concedere mutui, di durata non superiore a 25 anni, a favore delle Amministrazioni ed Enti tenuti alla costruzione di immobili in base all'articolo 16 della presente legge.

I mutui di cui al precedente comma sono garantiti da ipoteca di 1° grado sugli immobili ceduti in proprietà dalle dette Amministrazioni.

ART. 19.

Per far fronte ai mutui di cui al precedente articolo l'Istituto può emettere serie speciali di obbligazioni fino alla concorrenza di 400 miliardi, in ragione di 50 miliardi all'anno, rimborsabili in relazione al piano di ammortamento dei mutui medesimi.

Ciascuna emissione di obbligazioni è autorizzata con proprio decreto dal Ministro del tesoro di concerto col Ministro dei lavori pubblici. Col medesimo decreto il Ministro del tesoro accorda la garanzia dello Stato per il rimborso del capitale e per il pagamento degli interessi.

ART. 20.

Il rimborso delle obbligazioni viene effettuato mediante estrazione a sorte, alla presenza di un funzionario del Ministero del tesoro, secondo un apposito piano di ammortamento, in relazione all'ammortamento dei mutui ai quali le obbligazioni si riferiscono.

ART. 21.

Le obbligazioni hanno un valore nominale di lire 500 (cinquecento).

L'interesse è pagato a rate semestrali posticipate. Il saggio di interesse nonché tutte le altre condizioni relative alla emissione delle obbligazioni saranno determinate dal Consiglio di amministrazione dell'Istituto.

ART. 22.

Le obbligazioni devono contenere la indicazione dell'Istituto e della sede, il riferimento all'oggetto per cui sono emesse, nonché gli estremi del decreto del Ministro del tesoro che autorizza l'emissione e concede la garanzia dello Stato e le date di deliberazione del Consiglio di amministrazione dell'Istituto che, in conformità della presente legge delibera la loro emissione, infine l'ammontare delle obbligazioni emesse, il valore nominale di ciascuna, il saggio degli interessi ed il modo di pagamento e di rimborso.

Esse sono staccate da appositi registri, a matrice e figlia e portano un numero progressivo continuo. Esse devono essere firmate dal presidente o da un componente del Consiglio di amministrazione all'uopo delegato e da un revisore; possono essere nominative e al portatore.

ART. 23.

Le obbligazioni di cui all'articolo 19 sono parificate ad ogni effetto alle cartelle di credito fondiario e sono ammesse di diritto alle quotazioni di borsa.

Esse sono comprese tra i titoli sui quali l'Istituto di emissione è autorizzato a concedere anticipazioni e possono essere accettate quale deposito cauzionale presso le pubbliche amministrazioni.

Gli Enti di qualsiasi natura esercenti il credito e le assicurazioni nonché gli enti morali, sono autorizzati ad investire le loro disponibilità nelle obbligazioni di cui al presente decreto, anche in deroga a disposizioni di legge, di regolamenti, di statuti generali o speciali.

TITOLO III

AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE
E DISPOSIZIONI FINALI

ART. 24.

Gli atti ed i contratti occorrenti per realizzare i trasferimenti di proprietà preveduti dalla presente legge nonché tutti gli altri

atti occorrenti per la estinzione dei mutui, per cancellazioni e iscrizioni ipotecarie, scontano le sole imposte fisse di registro ed ipotecarie, salvo gli emolumenti dovuti ai conservatori dei registri immobiliari, nonché i diritti e i compensi spettanti agli uffici del Registro, del Catasto e delle imposte dirette

Gli onorari notarili sono ridotti alla metà.

Per tutto quanto non preveduto nel presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel titolo IX del testo unico delle leggi sulla edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto il 28 aprile 1938, n. 1165.

ART. 25.

Le obbligazioni emesse ai sensi dell'articolo 19 della presente legge godono della esenzione da qualsiasi tassa, imposta o tributo, presenti o futuri.

ART. 26.

Le disposizioni della presente legge non si applicano agli alloggi già assegnati con patto di futura vendita.

Tuttavia alle somme che saranno ancora pagate per l'acquisto della proprietà si applica l'articolo 16.

Sono abrogati gli articoli 34, 35 e 36, del testo unico delle leggi sull'edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, nonché l'articolo 13, I comma della legge 28 febbraio 1949, n. 43.

ART. 27.

Entro 30 giorni dalla stipula di ciascun atto di vendita, le amministrazioni e gli enti che vi hanno proceduto debbono comunicare al Ministero dei lavori pubblici gli estremi dell'atto con le indicazioni del prezzo e delle modalità di pagamento.

Eguale comunicazione, entro sessanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge, debbono fare le amministrazioni e gli enti che abbiano già ceduto gli alloggi da essi costruiti con patto di futura vendita.

ART. 28.

Entro un anno dalla entrata in vigore della presente legge il Ministero dei lavori pubblici dovrà formulare il regolamento tipo condominiale riguardante le case cedute in proprietà.