

CAMERA DEI DEPUTATI N. 454

PROPOSTA DI LEGGE

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

Annunciata il 3 dicembre 1953

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

ONOREVOLI COLLEGHI! — La proposta di legge che viene presentata, e che, in parte, riproduce quella sostenuta dagli onorevoli Lecciso ed altri nella passata legislatura (annunciata il 24 febbraio 1950) vuole conseguire importanti finalità.

Essa risponde a due esigenze.

Grave è la crisi edilizia, specie nel settore economico e popolare. La disoccupazione della classe operaia continua a costituire un assillante problema, nonostante i ripetuti interventi del Parlamento e del Governo. Grandi benefici ha prodotto la legge 28 febbraio 1949, n. 43, diretta ad incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per i lavoratori. Anche la costruzione di un fondo per l'incremento edilizio destinato a sollecitare l'attività edilizia privata per la concessione di mutui per la costruzione di case di abitazione secondo le disposizioni della legge 10 agosto 1950, n. 715, porta il suo contributo alla risoluzione del vasto e complesso problema.

Occorrono, però, altri provvedimenti di integrazione e di completamento di quelli esistenti, e che tendano soprattutto a dare la proprietà di una abitazione, e, cioè, a dare possibilmente a ciascuno una casa.

La proposta di legge, da una parte, tende all'incremento edilizio e, dall'altra, a dare in proprietà la casa ai lavoratori.

Essa si compone di varie parti:

- 1°) concessione del diritto al riscatto degli alloggi agli inquilini;
- 2°) conservazione dell'alloggio ai pensionati, alle vedove ed agli orfani;
- 3°) regolamento dei canoni di locazione;
- 4°) democratizzazione dell'Istituto per le case degli impiegati dello Stato.

I. — *Diritto al riscatto:*

- 1°) Il riscatto è utilissimo, anche agli Enti, oltre che ai singoli utenti.

Gli Istituti di cui si occupa la proposta, hanno il compito di costruire alloggi, da assegnare in locazione semplice o con « patto di futura vendita », previa autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici. Non è il caso di richiamare le varie leggi, che si occupano della materia; è certo però, che esse devono essere adeguate alle nuove esigenze sociali.

Importanti vantaggi derivano dal riscatto;

- 2°) è indubbio che esso costituisce un contributo notevole alla soluzione della crisi edilizia, in quanto con l'alienazione del vecchio

patrimonio si potranno ricostruire centinaia di migliaia di vani col solo privato risparmio e senza aggravio per lo Stato, che, invece, per le precedenti leggi è stato indotto, per le esigenze della crisi edilizia, a dare notevoli contributi.

Per valutare l'entità dell'apporto che può dare alla ricostruzione edilizia la concessione del riscatto, basta tener presente che dal 1931 al 1951 il numero dei vani esistenti è passato da 31.690.631 a 35.567.000 e che il complesso dell'edilizia è così ripartito: famiglie in alloggi propri, 16 per cento; famiglie affittuarie di alloggi di proprietà degli enti pubblici, 4 per cento; famiglie affittuarie di alloggi di proprietà di terzi, 60 per cento; famiglie in subaffitto, ospitalità gratuita, custodia ecc., 20 per cento. Questi dati furono forniti dal Presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della provincia di Roma al Congresso dell'edilizia. Da tali elementi è facile ricavare che circa 1 milione e 400 mila vani sono di enti pubblici. Se la metà degli inquilini riscattasse, entrerebbe nelle casse degli Enti il prezzo di ben 700 mila vani. Soltanto l'I. N. C. I. S. ha un patrimonio di 32.868 alloggi e 173.850 vani, di cui circa 13 mila per costruzioni prebelliche e circa 18 mila per costruzioni nuove, secondo la comunicazione ufficialmente data dal presidente dell'I. N. C. I. S. in un suo discorso alla radio. L'amministrazione delle ferrovie dello Stato ha un patrimonio di 15 mila case economiche e di 5.500 alloggi di case patrimoniali non di servizio;

3°) il riscatto salva il patrimonio degli enti, che va deperendo;

4°) assorbe la mano d'opera disoccupata, in quanto da una parte gli enti la impiegano nelle nuove costruzioni, e dall'altra gli inquilini, divenuti proprietari, provvederanno a compiere tutte quelle opere che si renderanno necessarie per la manutenzione e la trasformazione dell'alloggio;

5°) attua concretamente i principi sanciti dalla Costituzione nell'articolo 47: « La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio, ecc. Favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, ecc. »;

6°) è una forma seria e concreta per andare incontro alle aspirazioni degli inquilini e dei pensionati, fedeli servitori dello Stato, i quali aspirano a diventare proprietari della casa che rinserra tutte le loro gioie e tutti i loro dolori;

7°) attua uno dei presupposti fondamentali dell'edilizia popolare, contenuti ne-

gli articoli 34, 38, 49 e 258 del testo unico approvato con decreto 28 aprile 1938, n. 1165;

8°) va incontro alle esigenze degli impiegati e pensionati statali, senza peraltro porli su di uno stesso piano di eguaglianza e di parità di trattamento rispetto anche agli altri cittadini i quali hanno goduto il contributo dello Stato, unendosi in cooperative, per avere la proprietà dell'alloggio;

9°) per i soci dell'I. N. C. I. S. vi è la dolorosa reintegrazione di 15.400 locali in Roma, che furono incorporati dal fascismo senza alcuna indennità;

10°) Bisogna, infine, tener presenti le condizioni di vita in cui versa l'I. N. C. I. S., che allo stato attuale non può adempiere le finalità assegnategli, onde è costretto ad assumere il ruolo di stazione appaltante della I. N. A.-Casa.

II. — *Conservazione dell'alloggio alle vedove e ai figli degli impiegati aventi diritto a pensione.* — Va osservato che le persone, di cui sopra, godono di un trattamento di quiescenza, che si ricollega ai rapporti fra l'impiegato defunto e l'amministrazione alla quale egli apparteneva. Comunque, ragione di umanità e di solidarietà sociale impongono che lo sfratto non sia eseguito. Appare iniquo che, mentre nei rapporti della edilizia privata la morte dell'inquilino non costituisce motivo di risoluzione del contratto ma attribuisce soltanto agli eredi la facoltà di recedere dal contratto entro tre mesi dalla morte se la locazione deve durare ancora per più di un anno, la morte dell'inquilino dell'I. N. C. I. S., è, senz'altro, motivo di risoluzione, pur non essendo speculativa la finalità dell'ente.

III. — *Canoni di locazione — Adeguamento.* — La determinazione dei canoni di affitto per gli alloggi degli enti edilizi è disciplinata in base a due principi fondamentali: che le case devono essere fornite a condizioni favorevoli; (più vantaggiose, quindi, rispetto a quelle della proprietà privata) e che il canone va commisurato alla quota di interesse e di ammortamento dei mutui contratti per la costruzione ed a quella proporzionale per la manutenzione degli immobili e le spese generali. Se è così un adeguamento dei canoni di fitti si rende necessario.

IV. — *Democratizzazione dell'Istituto.* — È un campo secondario della proposta, ma merita di essere preso in esame. Perché si possa valutare l'importanza anche di questo capo, basta considerare che, secondo l'articolo 349 del testo unico del 24 aprile 1938, del comi-

tato centrale fa parte, fra gli altri, il presidente dell'Associazione generale fascista del pubblico impiego e per sua delega il fiduciario dell'associazione medesima. E, secondo l'articolo 352, fa parte del Comitato provinciale dell'Associazione generale fascista del pubblico impiego. Dalla data di soppressione di quelle associazioni, il rappresentante degli inquilini non fa parte né del comitato provinciale, né del comitato centrale. Non è superfluo ricordare che il comitato centrale è chiamato a deliberare, tra l'altro, sul bilancio preventivo e su quello consuntivo, su tutti gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione o che rivestono particolare importanza per l'Istituto.

In sostituzione delle rappresentanze della soppressa Associazione fascista del pubblico

impiego, sono chiamati, secondo la proposta di legge, a far parte del Comitato centrale rappresentanti dell'Associazione inquilini dell'I. N. C. I. S.

Onorevoli colleghi! La proposta di legge, esaminata nel suo complesso con le modifiche che il Parlamento vorrà apportare, mira a vivificare, aggiornandola, la legislazione sulla edilizia popolare. Da una parte costituisce un contributo alla soluzione della crisi edilizia, alla formazione della piccola proprietà, all'assorbimento della mano d'opera disoccupata, alla politica degli investimenti; dall'altra rende le norme sull'edilizia popolare più aderenti alle attuali esigenze.

È, perciò, che siamo convinti dell'unanime approvazione della proposta da parte del Parlamento.

PROPOSTA DI LEGGE

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.