

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1298

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati CAIATI, CASTELLI AVOLIO e CERVONE

Annunziata il 3 dicembre 1954

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

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il problema della cessione in proprietà degli alloggi popolari è tutt'altro che nuovo: nella passata legislatura esso formò oggetto della nota proposta Lecciso e, nella presente, è stato ripreso dalle proposte Riccio e Bernardi che, pur differenziandosi in alcuni punti, hanno un carattere di sostanziale identità.

Trattasi di un problema che merita di essere esaminato e risolto, sia perché esso trova un accenno financo nella Costituzione della Repubblica, il cui articolo 47, 2° comma, stabilisce che la Repubblica « favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione », ed una legge del genere verrebbe a porsi come attuazione di questo progetto costituzionale, sia perché il problema è vivamente sentito dalle categorie interessate, ed il vivissimo desiderio della formazione della piccola proprietà edilizia merita di essere assecondato dal legislatore per considerazioni, che è anche superfluo accennare, di carattere umano e sociale.

E per altro il compimento di queste operazioni può anche apportare qualche vantaggio alla politica dell'incremento edilizio,

se le somme rivenienti dalle cessioni in proprietà vengono destinate, dopo estinti i mutui gravanti sugli immobili, alla costruzione di nuovi alloggi popolari. E se come si dirà a suo tempo, non si possono attendere sviluppi miracolistici, certo non è da escludere un concreto apporto alle nuove costruzioni.

Accanto a dette considerazioni un'altra va tenuta presente: quella relativa a sicuri vantaggi e benefici che ne trarrebbe la mano d'opera nei vari settori interessati all'attività edilizia.

Difficile è potere determinare aprioristicamente in questa sede quante unità operaie potranno essere utilizzate, ma è certo che molte altre per effetto della presente proposta, se essa avrà l'approvazione del Parlamento, potranno trovare possibilità di lavoro. Tali prospettive rappresenteranno realtà concrete più che per effetto della vendita degli alloggi popolari, per effetto del reinvestimento dei rientri di detta vendita. A questi invero, lo spirito della legge ha dato particolare considerazione nell'intento di assicurare con la continuità dell'incremento edilizio non solo

una maggiore estensione del beneficio della proprietà edilizia, ma anche un concreto sollievo alla mano d'opera disoccupata.

Onde si spiega l'esigenza di non rendere irrisori e privi, quindi, dei suddetti effetti i valori da attribuirsi agli alloggi messi in vendita.

Che se è valida la considerazione di interesse sociale che induce allo smobilizzo di sì vasto patrimonio edilizio, non meno valida è quella non solo di assicurare identiche prospettive per altri aspiranti alla proprietà della casa, ma anche l'altra di fare derivare a tanti che, fatalmente, almeno per un certo periodo ne sarebbero esclusi, quei benefici di possibilità di lavoro che non sono meno essenziali di quelli avanti citati.

L'una e l'altra esigenza vanno tenute presenti nella valutazione che hanno indotto ad una nuova proposta, pur essendo state presentate quella Bernardi e quella Riccio: iniziative meritevoli, ma non proiettate, nello spirito e nelle intenzioni, verso una risoluzione più radicale del problema dell'edilizia popolare.

Con la presente proposta si sono presi in considerazione gli interessi e le aspirazioni dei privati, gli interessi dello Stato (Amministrazioni e Enti) e quelli delle categorie del lavoro interessate ai nuovi investimenti: il tutto in una impostazione finanziaria che incoraggia il risparmio a scopi produttivistici e sociali.

Ecco perché in rapporto a tale nuova più ampia impostazione non sono apparse accettabili le proposte a riguardo presentate alla Camera.

Esse, non solo risultano piuttosto complicate in taluni punti essenziali, ma, soprattutto, non sempre sono partite da premesse del tutto obiettive ed esatte, non sempre hanno tenuto preciso conto della vera natura degli Istituti che operano nel settore dell'edilizia popolare, non sempre hanno posto in essere disposizioni coerenti con le premesse. Così, ad esempio, mentre si è assegnato alla proposta il fine di incrementare le costruzioni nuove, poi si sono fissati criteri di determinazione del prezzo di vendita del tutto irrisori, tali, quindi, da impedire la realizzazione del presupposto e tali, insieme, da dare benefici non del tutto giustificati non solo a coloro che intendono acquistare gli alloggi ma anche a coloro che intendono acquistare i locali adibiti a negozi od altro, facenti parte delle unità edilizie da porre in vendita.

È parso, pertanto, opportuno riesaminare attentamente tutto il problema e far luogo ad una nuova proposta di legge che, tenendo

conto di tutti i vari aspetti, adottati soluzioni alquanto diverse ma più facilmente realizzabili.

È noto che nel settore dell'edilizia popolare non vige solo il criterio della pura e semplice assegnazione, ma anche quello dell'assegnazione destinata a trasformarsi in proprietà e che quest'ultimo sistema è stato già abbondantemente seguito in passato. Non esiste alcuna ragione per abbandonare questo sistema, che mai ha dato luogo ad inconvenienti.

Ed allora è sembrato opportuno distinguere tutte le case popolari in due grandi categorie: quelle la cui costruzione sarà ultimata dopo l'entrata in vigore della nuova legge e quelle costruite anteriormente. Per le prime è sufficiente stabilire in via generale che saranno tutte assegnate con patto di futura vendita, senza altra aggiunta: in tal modo viene ad essere automaticamente garantito il conseguimento di tutti gli scopi che si vogliono ottenere, senza dover porre in essere disposizioni nuove.

La disposizione dell'articolo 1 — si noti — non contempla, peraltro, né gli alloggi dell'I. N. C. I. S. né gli alloggi di tipo popolare, anzi addirittura popolarissimo preveduti da talune leggi speciali (sulle calamità naturali, per Napoli, e per Matera, per la sostituzione delle abitazioni malsane). Per gli alloggi dell'I. N. C. I. S., infatti, occorre tenere presente altre considerazioni, onde si provvede con un apposito articolo: il sesto della proposta.

Per gli altri occorre tenere presente che non sembra il caso di stabilire una norma identica, in quanto di regola si tratta, come si è detto, di alloggi popolarissimi, destinati alle classi più umili (potrebbe dirsi ai più poveri fra i poveri), sicché è necessario aver sempre la disponibilità di un certo numero di alloggi da poter dare a prezzo minimo, mentre l'assegnazione con patto di futura vendita, come è noto, comporta sempre il pagamento di un prezzo maggiore. Con ciò si può vincere l'agevole obiezione dell'articolo 1 che esso impedirà la possibilità di dare alloggio a prezzo minimo ai più poveri: rimane sempre la possibilità di dare a costoro gli alloggi che saranno costruiti ai sensi delle leggi speciali.

Per quanto riguarda infine le case per i senza tetto a causa della guerra è da osservare che già da tempo sono cessati gli stanziamenti per la loro costruzione, sicché è superfluo tenerne conto.

Gli articoli 2 e seguenti si occupano dell'altra categoria di alloggi, quelli costruiti

prima della presente legge: per questi non poteva senz'altro adottarsi lo stesso criterio dell'articolo 1, trattandosi di alloggi già da tempo occupati e per i quali ovviamente non può imporsi ai legittimi occupanti la trasformazione dell'assegnazione. Il criterio deve qui essere diverso e, quindi, lasciare alla libera volontà del cittadino lo stabilire se intenda o meno acquistarne la proprietà, salvo il caso che egli abbia già avuto assegnazione con patto di futura vendita (che rimane escluso per effetto del successivo articolo 26, 1° comma).

In questo articolo si comprendono anche gli alloggi per i senza tetto, ma si escludono sempre quelli dell'I. N. C. I. S.

Le caratteristiche delle disposizioni sono le seguenti:

a) la cessione in proprietà (articolo 2) può aver luogo solo a favore di coloro che sono assegnatari (e, s'intende, senza bisogno di dirlo esplicitamente, *legittimi assegnatari*, in possesso di un titolo valido e non scaduto) dell'alloggio alla data di entrata in vigore della legge; i commi 3° e 4° dell'articolo 2 prevedono anche il caso di assegnazione (sempre fondata su titolo valido) a più famiglie: è parso opportuno dare una disciplina anche a questi casi, che, altrimenti, non si saprebbe come regolare; e si è data preferenza (3° comma) all'assegnatario di data posteriore o (4° comma) in caso di parità di data, a chi ha famiglia più numerosa; l'ultimo comma, però, salvaguarda anche gli altri assegnatari riconoscendo il diritto ad altro alloggio;

b) la cessione stessa (articolo 2) è atto di volontà dell'assegnatario che perciò deve farne domanda: è parso necessario porre un termine di sei mesi al fine di accelerare le operazioni. È da prevedere che la grande maggioranza degli assegnatari, dato il desiderio che si presume li animi, chiederà tempestivamente la cessione. Per coloro che non la chiedessero, potrà trovare applicazione l'articolo 7, che prevede la possibilità di una diversa ed apposita sistemazione di tali casi;

c) la domanda d'acquisto sospende gli sfratti, salvo che siano stati intimati per cause molto gravi (articolo 5). Si dà tuttavia (articolo 4) la possibilità di sanare la morosità entro sei mesi, ma con una prova immediata;

d) sembra equo e giusto riconoscere la proprietà anche ai più stretti congiunti dell'assegnatario morto dopo avere chiesto la cessione (articolo 3).

Tuttavia il diritto è limitato non solo agli eredi legittimi entro il terzo 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 un maggior danno.

L'articolo 6 si occupa dell'I. N. C. I. S..

Nei riguardi di questo Ente il cosiddetto smobilizzo si pone in termini diversi che nei riguardi di tutti gli Enti che costruiscono case popolari.

Questi Istituti, infatti, hanno lo scopo fondamentale ed essenziale di fornire case ai meno abbienti *sic et simpliciter*: esplicano una funzione prettamente di assistenza. Ben possono, di conseguenza, tranquillamente procedere allo smobilizzo del loro patrimonio immobiliare, con l'obbligo del reimpiego. Tanto vero che nelle vigenti disposizioni non è escluso che gli Istituti in questione diano gli alloggi a riscatto. Con tali operazioni essi giungono, potrebbe dirsi alla definitiva sistemazione di una parte di quei meno abbienti che, con l'evolversi delle loro condizioni, progrediscono e migliorano: intanto continuano a svolgere la loro attività a favore di coloro che rimangono nella condizione di meno o non abbienti.

Ma ben diversa è la finalità dell'I. N. C. I. S.. Questo non è sorto sulla base degli stessi presupposti degli Istituti per le case popolari, non esiste solo per dare case popolari a fitto basso, ai meno abbienti in genere: l'I. N. C. I. S. può destinare i suoi alloggi *esclusivamente* ai dipendenti dello Stato (articolo 343 e 376 del testo unico del 1938).

Che i suoi alloggi siano definiti « popolari » (articolo 347) e che essi debbano essere ceduti a « condizioni favorevoli » (articolo 1343), sicché il criterio di determinazione del fitto (articolo 379) debba essere lo stesso di quello degli alloggi degli Istituti per le case popolari e nell'assegnazione (articolo 378) si debba dare la preferenza agli impiegati forniti di minore stipendio, sono elementi secondari rispetto alla finalità principale: sono elementi che discendono direttamente dal fatto che l'Istituto è destinato ad operare in favore dei dipendenti statali, cioè di una categoria di persone che possono in linea generale ritenersi meno abbienti (sia pure in una misura diversa di quella dei veri poveri). L' I. N. C. I. S. vuole costituire uno strumento particolare per l'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 cioè soprattutto al fine di consen-

tire all'Amministrazione di trasferire i suoi dipendenti con maggiore agevolezza e facilità senza porre i dipendenti stessi in condizioni difficili per quanto riguarda la sistemazione familiare. Questa fu la sostanziale ragione istitutiva dell'I. N. C. I. S. tanto vero che il trasferimento, come anche la cessazione dal servizio, costituiscono causa automatica di risoluzione del contratto di affitto di un alloggio I. N. C. I. S. (articolo 386 del citato testo unico).

E non pare sia il caso di indugiare sull'importanza di questo compito, che è stato notevolissimo in ogni tempo, poiché in ogni tempo una della maggiori difficoltà incontrate dall'Amministrazione nell'effettuare gli spostamenti dei suoi impiegati è consistita appunto nelle condizioni familiari e nella necessità per l'impiegato di trovare, nella nuova sede, un alloggio conveniente, specie sotto l'aspetto economico, tanto fondamentale per gli impiegati.

Ora si può smobilizzare il patrimonio edilizio dell'I. N. C. I. S. se il suo scopo istituzionale è quello poco fa chiarito? Più esattamente e precisamente si deve dire: se l'I. N. C. I. S. potesse immediatamente ricostituire quel patrimonio, l'operazione potrebbe essere senz'altro compiuta senza preoccupazioni; ma se, per le condizioni finanziarie della vendita, ciò non potesse essere, quello smobilizzato in pratica, verrebbe ad equivalere alla soppressione dell'Istituto e, insieme, alla soppressione delle notevoli utilità cui esso risponde.

Queste brevi considerazioni devono rendere molto cauti e, soprattutto, devono portare ad escludere che possa senz'altro smobilizzarsi tutto indistintamente il patrimonio dell'I. N. C. I. S.; addivenire a ciò significherebbe impedire in modo assoluto il raggiungimento dei suoi fini istituzionali e l'Istituto potrebbe essere addirittura soppresso.

Perciò è parso necessario adottare per l'I. N. C. I. S. una norma particolare che, senza distinguere più se si tratti d'alloggi costruiti prima o dopo l'entrata in vigore della legge, consenta la cessione in proprietà degli alloggi solo dopo 5 anni dalla loro costruzione: in tal modo una quota parte degli alloggi rimane in proprietà dell'I. N. C. I. S.. Ed è da sperare che all'I. N. C. I. S. non vengano a mancare ulteriori fonti di finanziamento che gli consentano di rinnovare il suo patrimonio, che, se così non fosse, tra non molti anni esso si troverebbe ugualmente privo di ogni alloggio, non potrebbe più funzionare e andrebbe soppresso.

¶ A queste considerazioni si ispira l'articolo 6, sul quale, appunto, per la gravità delle sue conseguenze, va richiamata tutta l'attenzione.

¶ La norma del 2° comma non abbisogna di particolari chiarimenti.

L'articolo 7 ha lo scopo di evitare il con dominio fra enti pubblici e privati cittadini attraverso i cambi di alloggi non lasciati alla libera volontà degli assegnatari (che ciò potrebbe dare adito a speculazioni) ma disposti dagli enti, si consente la possibilità di smobilizzare interi edifici.

Con l'articolo 8 si affronta il grave problema del prezzo di vendita degli alloggi problema sul quale occorre soffermarsi.

Le due proposte già citate (Bernardi e Riccio) partono sempre dal valore venale dell'alloggio e su questo presupposto non v'è nulla da dire. Ma vi apportano poi dei temperamenti che non possono essere accettati.

Occorre infatti tenere ben presente che le proprietà degli enti pubblici qui considerate non possono essere svendute, non possono essere cedute a prezzi irrisori: sia perché rimarrebbe frustrato o quasi lo scopo di incrementare le nuove costruzioni, sia perché l'ente che vende vuole estinguere i mutui gravanti su gli immobili, sia, e soprattutto perché, se è necessario venire incontro alle classi meno abbienti, non è possibile né conveniente, sotto ogni profilo, giungere ad una forma di donazione o quasi della proprietà pregiudicando la riutilizzazione ed il reinvestimento dei rientri.

L'articolo 6 della proposta Bernardi stabilisce che il prezzo è dato dal valore venale dell'alloggio (considerandolo a fitto bloccato) da tale valore venale va sottratta una percentuale equivalente al complesso dei contributi massimi concessi dallo Stato con l'articolo 1 del decreto legislativo n. 1600 del 1947, alle cooperative (concorso del 50 per cento in capitale e concorso nel mutuo).

Nulla da dire sul valore venale dell'alloggio. E si lasci pure da parte la valutazione a fitto bloccato; valutazione, che naturalmente, porta un notevolissimo vantaggio per colui che acquista la proprietà: solo si potrebbe osservare che il regime vincolistico dei fitti non si applica alle case dell'I. N. C. I. S. come ha ripetutamente affermato la Corte di cassazione, dato che non si tratta di alloggio in locazione, ma in concessione amministrativa, per i quali l'I. N. C. I. S. fissa il fitto non con criteri privatistici di guadagno speculazione, ma, come si è detto, in relazion

alle spese generali e di amministrazione e di costruzione.

Comunque il punto cruciale è dato dall'ulteriore decurtazione dei contributi concessi dallo Stato. Si noti anzitutto che questa decurtazione ha carattere generale, riguarda cioè tutti indistintamente, gli alloggi dell'I. N. C. I. S., abbiano o non abbiano goduto dei particolari benefici del decreto legislativo n. 1600 del 1947, che ebbe vita molto breve (prevedeva vantaggi eccezionali, poiché lo Stato da una parte dava un concorso a fondo perduto pari al 50 per cento della spesa di costruzione e dall'altra dava il suo contributo sul mutuo contratto per far fronte al rimanente 50 per cento: in pratica lo Stato si accollava l'80 per cento della spesa, sosteneva un onere molto forte ed agevolava poco l'edilizia, sicché il sistema fu subito abbandonato). Ora, sarebbe forse logico se mai applicare tale decurtazione agli alloggi costruiti ai sensi del decreto legislativo n. 1600, ma non anche agli altri.

Ma si guardi la norma nei suoi effetti pratici.

Poniamo il caso di un alloggio di 5 vani, il cui valore venale può calcolarsi in circa 3 milioni: detraendo il 50 per cento per contributo in capitale (cioè 1.500.000) e detraendo sul rimanente 50 per cento il contributo trentacinquennale del 3 per cento al saggio del 5,75 per cento, la cifra di 3 milioni si riduce ad appena lire 828.150 (che si riduce ulteriormente a lire 745.335 in caso di pagamento immediato), pagabili in 25 anni. In pratica, cioè, il prezzo dell'alloggio corrisponderebbe a poco più del 27 per cento del suo valore di mercato! La mensilità sarebbe irrisoria.

Ora a parte ogni altra considerazione, va rilevato, che in questo modo viene quasi completamente meno uno degli scopi dei proponenti, e cioè la rinnovazione sia pur graduale degli immobili degli Istituti: la rinnovazione potrebbe avvenire esclusivamente entro il quarto degli alloggi venduti! Anzi se eccessivi dovessero essere i pagamenti immediati che, come si è visto, portano ulteriore decurtazione al prezzo.

Ma non basta: attuandosi il criterio del pagamento rateale in 25 anni (per cui la mensilità sarebbe di appena lire 2.760, oltre gli interessi del 3 per cento), annualmente l'I. N. C. I. S. ricaverebbe cifre minime, irrisorie, insufficienti. Solo nel giro di un quarto di secolo esso potrebbe ricostruire.... la quarta parte del patrimonio così miseramente svenuto!

In definitiva, non occorre spendere altre parole per dimostrare l'assurdità e inadeguatezza di questa proposta, che equivale a fare agli attuali assegnatari dei veri e propri regali, distruggendo il patrimonio di un ente pubblico: nessun aiuto, per converso, ne verrebbe all'edilizia ed alla disoccupazione!

Migliore, perciò, appare il criterio della proposta Riccio, che (articolo 5) parla del valore venale dell'alloggio, decurtato del 20 per cento: i 3 milioni suddetti si ridurrebbero a lire 2.400.000 (mensilità, nei 15 anni voluti dal proponente, di lire 13.000, oltre gli interessi calcolati al 5 per cento) ed a lire 2.160.000, se il prezzo è pagato in unica soluzione. Qui il danno per l'I. N. C. I. S. e Istituti similari non è sensibile ed effettivamente si potrebbe dare un certo ritmo alle nuove costruzioni.

Ma non si dimentichi mai che i pagamenti sono rateali, sicché la limitata ricostruzione degli alloggi non potrà mai essere coeva allo smobilizzo: ciò significa che fra le ragioni fondamentali addotte dai proponenti a giustificazione della loro proposta quella dell'incremento dell'edilizia e, conseguentemente, anche quella dell'alleviamento della disoccupazione ha un valore meramente secondario, perché questo incremento non può che essere irrilevante. Psicologicamente può essere un errore avanzare queste ragioni perché qualsiasi cittadino può essere in grado, con le cifre, di controllare i risultati e fare le sue previsioni: e queste previsioni non possono essere rilevanti per le cose già dette.

Fissato al 1° comma il criterio fondamentale, l'articolo 8, al 2° comma, e l'articolo 9 regolano il caso di contestazioni sul valore venale: in proposito deve prima pronunciarsi una Commissione provinciale e poi, eventualmente, il presidente del tribunale quale arbitro amichevole compositore. Le norme degli articoli 8 e 9 non abbisognano di altri particolari chiarimenti.

L'articolo 10 disciplina i modi di pagamento del prezzo e accorda uno sconto pari al 10° delle mensilità di fitto pagate fino al momento della domanda. Se il pagamento è immediato, fissa ancora la riduzione di un decimo.

In caso di pagamento dilazionato, il pagamento del prezzo, avviene in 25 annualità, senza cercare alcuna somma anticipata, mentre ora l'articolo 35 del testo unico del 1938, n. 1165, stabilisce il pagamento immediato del quarto.

L'interesse della somma dilazionata è parso opportuno fissarlo nel 3 per cento.

Con queste norme, mentre si agevola l'acquirente, si rende possibile all'ente proprietario di addivenire all'estinzione del mutuo gravante sull'immobile senza che l'interesse collettivo ne scapiti ai fini del reinvestimento.

È infatti noto che nel caso di mutui con la Cassa depositi e prestiti, questa addivene all'estinzione anche immediata del mutuo, calcolando il valore attuale (al momento dell'estinzione) di tutte le somme che ancora dovrebbero ad essa pagarsi fino all'estinzione, in 35 anni, detratto il contributo dello Stato; ed è altresì noto che questo valore attuale corrisponde ad una cifra molto inferiore (spesso anche di oltre il 50 per cento) a quella che rimane da pagare.

Lo stesso articolo 10, stabilisce rate mensili di pagamento del prezzo in quanto indubbiamente tale sistema è più agevole per chi vive di reddito fisso, come gli assegnatari di alloggi popolari.

I commi 4° e 5° non abbisognano di particolare chiarimento.

Il sistema dell'articolo 10, appare, nel complesso, semplice e chiaro e tale da evitare il ricorso a sistemi più complicati, come ad esempio quello di costituzioni di cooperative preveduto dalle altre proposte; non vi è proprio ragione di prevedere la costituzione di questi enti, che servono solo a complicare le cose.

L'articolo 11 non abbisogna di chiarimenti, come anche l'articolo 12.

L'articolo 13 è di tutta evidenza e trova rispondenza già nelle norme attuali. Limita ma non evita del tutto che un ente pubblico, venga a trovarsi in prima posizione di parità con gli altri proprietari: ma un opportuno coordinamento pratico con l'articolo 7 può addirittura evitarlo.

L'articolo 14 tende ad evitare ogni possibilità di speculazione. Si noti però, che il divieto è posto solo nei riguardi di chi acquista subito la proprietà: per chi l'acquista dopo più anni uguale divieto non può opporsi, poiché il vincolo diverrebbe troppo lungo: infatti poiché non è stato pagato tutto il prezzo, l'assegnatario non è proprietario e non può compiere alcuno degli atti preveduti nell'articolo 9: successivamente, o per riscatto anticipato, o per estinzione dell'impegno ventennale, non pare il caso di porre il divieto, dato il lungo tempo trascorso.

Per i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione (negozi, ecc.), l'articolo 15 detta norme notevolmente diverse, non potendo qui concedersi tutte le maggiori agevolazioni per

l'acquisto delle proprietà delle abitazioni. Tuttavia anche qui si è cercato di dare qualche facilitazione.

L'articolo 16 concerne il reimpiego del ricavato delle vendite: è ovvio che anzitutto occorre estinguere i mutui; il supero deve essere destinato a costruire nuovi alloggi.

All'uopo si stabilisce un concetto normativo di carattere generale, per quanto al recupero e reinvestimento delle somme da parte dell'ente proprietario, ed uno specifico e di dettaglio per quanto alla gestione e reinvestimento dei rientri che, pur di competenza dello Stato, salvo che per l'I. N. C. I. S., passerebbero in omaggio ad un criterio di più rapido reimpiego alla gestione di enti periferici quali gli Istituti per le case popolari, che agiscono con la collaborazione delle Amministrazioni locali e sotto il controllo dei Ministeri competenti: e ciò non soltanto per conseguire effetti di interesse edilizio, ma per giovare concretamente alla disoccupazione nelle zone di reinvestimento. E poiché è necessario che gli organi tutori abbiano possibilità di controllo delle somme all'uopo accantonate, si è prevista apposita contabilità distinta.

L'articolo 17 disciplina l'uso concreto dei recuperi ed ha voluto dare al Ministro per i lavori pubblici la facoltà di disporre che gli alloggi siano costruiti anche in diversa provincia, quando ricorrano talune particolari circostanze: opportuna la facoltà accordata al Ministro, in quanto essa consente una migliore utilizzazione dei fondi, ma opportuna anche la limitazione per segnare le direttive alle quali il Ministro deve attenersi e circoscrivere, così l'esercizio che egli potrà fare della facoltà.

Gli articoli 18 e 23 si preoccupano di creare una nuova fonte di finanziamenti per l'edilizia popolare, utilizzando all'uopo da un lato anche il risparmio privato e dall'altro l'organizzazione e l'esperienza già acquisite in lunghi anni dall'Istituto nazionale per il finanziamento della ricostruzione (già Seconda Giunta U. N. R. R. A.-Casas). Le disposizioni specifiche, in gran parte di carattere tecnico, non abbisognano di particolari chiarimenti: va solo posto in luce come con queste disposizioni si vuole ancora una volta, conformemente agli indirizzi generali già da vari anni seguiti, venire incontro alle necessità delle classi meno abbienti. In proposito l'Istituto predetto potrà rendere utilissimi servizi, dato il suo carattere pubblico e date le origini sue, che non potranno essere dimenticate e, formando parte del suo patri-

monio tradizionale, lo indurranno maggiormente ad operare in conformità alle esigenze delle anzidette classi meno agiate. È questa la ragione essenziale per la quale si è ritenuto opportuno affidare a detto ente le nuove operazioni previste dalla legge predisposta.

L'articolo 24 prevede varie agevolazioni tributarie, intese a rendere meno oneroso il carico per gli acquirenti degli alloggi, mentre l'articolo 26, abrogata alcune norme del testo unico del 1938, in netto contrasto con la presente legge, dichiara anche, come si è già detto, che questa legge non riguarda gli alloggi già assegnati con patto di futura vendita.

L'articolo 25 prevede per le obbligazioni emesse ai sensi dell'articolo 19, la esenzione da tasse o tributi presenti e futuri: ciò per faci-

litare e incoraggiare il mercato delle obbligazioni stesse.

L'articolo 27 pone alcune disposizioni la cui finalità è ben chiarita: con esse si vuole assicurare che lo Stato, direttamente interessato a tutta la materia oggetto della legge, possa seguire molto da vicino le attività che svolgeranno i vari enti al fine di rendere possibile l'acquisizione della proprietà da parte degli assegnatari degli alloggi popolari, il che lo Stato stesso non può effettuare se ai suoi organi non verrà data conoscenza dei vari atti che si vanno ponendo in essere.

L'articolo 28, infine, dà al Ministro per i lavori pubblici la facoltà di adottare un regolamento tipo condominiale, al fine di poter dare una chiara disciplina ai condomini, spesso numerosi, che si verranno a costituire per effetto dell'applicazione della legge.

PROPOSTA DI LEGGE

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'Amministrazione 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 similari, 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 relativi, 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 simili 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 funzionario 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 sproorzionato 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 pro-

gressivo 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.